



HAL
open science

Délimitation de la propriété privée au droit du domaine public : quelles évolutions ?

Maxime Collé

► **To cite this version:**

Maxime Collé. Délimitation de la propriété privée au droit du domaine public : quelles évolutions ?. Ingénierie de l'environnement. 2014. dumas-01110110

HAL Id: dumas-01110110

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01110110>

Submitted on 27 Jan 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLOME DE MASTER DU CNAM**

SPECIALITE : Identification, aménagement et gestion du foncier

par

Maxime COLLÉ

Délimitation de la propriété privée au droit du domaine public :

Quelles évolutions ?

Soutenu le 02 juillet 2014

JURY

| | | |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------|
| PRESIDENT : | Monsieur Nicolas CHAUVIN | Maître de Conférences |
| MEMBRES : | Madame Morgane LANNUZEL | Professeur Référent |
| | Madame Nathalie MARTI | Maître de Stage |

REMERCIEMENTS

Je tiens, dans un premier temps, à remercier tout particulièrement, les membres du cabinet MARTI et OMBRE de leur accueil durant les 18 semaines de mon TFE. Je leur suis aussi reconnaissant des connaissances et de l'aide qu'ils ont pu m'apporter.

Dans un second temps, je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont accordé un peu de leur temps et de leurs compétences, durant mon TFE, à savoir :

- M. Vincent BALP, géomètre expert à Nîmes (Gard)
- M. Vincent BUZANCAIS, géomètre expert à La Seyne sur Mer (Var)
- Mme Evelyne DARTIGUELONGUE, de la direction des services juridiques de la ville de Marseille
- M. Jean-Daniel GIRARD, géomètre expert à Aubagne (Bouches du Rhône)
- M. Philippe GIRAUD, membre du pôle espace public voirie circulation au sein de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole
- M. Daniel VERBRUGE, géomètre expert au Beausset (Var)

Enfin, je tiens à remercier les communes ayant bien voulu donner un peu de leur temps afin de répondre au questionnaire que je leur ai fait parvenir, celui-ci étant anonyme, elles ne peuvent être citées.

LISTE DES ABREVIATIONS

- **CAA** : Cour Administrative d'Appel
- **CE** : Conseil d'Etat
- **CERFA** : Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs
- **CGCT** : Code Général des Collectivités Territoriales
- **CG3P** : Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
- **EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- **HLM** : Habitation à Loyer Modéré
- **Loi SRU** : loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains
- **MPM** : Marseille Provence Métropole
- **OGE** : Ordre des Géomètres Experts
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **RFF** : Réseau Ferré de France
- **SNCF** : Société Nationale des Chemins de Fer
- **TA** : Tribunal Administratif
- **TFE** : Travail de Fin d'Etudes

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| INTRODUCTION | 11 |
| I. LA DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC..... | 15 |
| I.1 LE DOMAINE PUBLIC..... | 15 |
| I.1.1 Présentation du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques | 15 |
| I.1.2 Distinction entre le domaine public et le domaine privé..... | 15 |
| I.1.2.1 <i>Le domaine public</i> | 15 |
| I.1.2.2 <i>Le domaine privé</i> | 17 |
| I.1.3 Consistance du domaine public..... | 17 |
| I.1.3.1 <i>Le domaine public naturel</i> | 18 |
| I.1.3.2 <i>Le domaine public artificiel</i> | 19 |
| I.2 LES DIFFERENTES PROCEDURES DE DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC..... | 23 |
| I.2.1 Délimitation du domaine public naturel | 23 |
| I.2.1.1 <i>La délimitation du domaine public maritime naturel</i> | 23 |
| I.2.1.2 <i>La délimitation du domaine public fluvial naturel</i> | 24 |
| I.2.2 La délimitation du domaine public artificiel..... | 24 |
| I.2.2.1 <i>La délimitation du domaine public routier</i> | 24 |
| I.2.2.2 <i>La délimitation du domaine public ferroviaire</i> | 28 |
| I.2.2.3 <i>La délimitation des autres biens publics</i> | 29 |
| I.3 LES PERSONNES CONCERNEES PAR CETTE PROCEDURE DE DELIMITATION | 29 |
| I.3.1 Les différentes personnes publiques..... | 29 |
| I.3.1.1 <i>L'Etat</i> | 29 |
| I.3.1.2 <i>Les collectivités territoriales et leurs groupements</i> | 30 |
| I.3.2 Les principales autres personnes consultées lors de cette procédure | 31 |
| I.3.2.1 <i>SNCF et RFF</i> | 31 |
| I.3.2.2 <i>Sociétés concessionnaires d'autoroutes</i> | 31 |
| I.4 LA DELIMITATION ET LE GEOMETRE EXPERT | 31 |
| I.4.1 Les difficultés rencontrées par le géomètre lors de cette procédure | 31 |
| I.4.2 Le rôle du géomètre expert dans cette procédure | 32 |
| II. QUELLES ÉVOLUTIONS POSSIBLES CONCERNANT CETTE PROCEDURE DE DELIMITATION ? | 33 |
| II.1 LA PROPOSITION FAITE PAR L'OGÉ CONCERNANT CETTE PROCEDURE. | 33 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| II.1.1 | Présentation de ces deux procès-verbaux | 34 |
| | <i>II.1.1.1 Le Procès-verbal concernant une propriété affectée de la domanialité publique autre que voirie.</i> | <i>34</i> |
| | <i>II.1.1.2 Le Procès-verbal concernant une propriété affectée de la domanialité publique à caractère de voie</i> | <i>34</i> |
| II.1.2 | Méthodologie proposée par l'Ordre..... | 35 |
| II.1.3 | Avantages de ces procès-verbaux..... | 36 |
| II.1.4 | Limites de ces procès-verbaux | 37 |
| II.2 | LA PROCEDURE DE DELIMITATION VUE PAR LA PERSONNE PUBLIQUE..... | 38 |
| II.2.1 | La délimitation du domaine public et MPM..... | 38 |
| | <i>II.2.1.1 Eléments de réponses quant à la non délivrance de l'arrêté d'alignement.....</i> | <i>38</i> |
| | <i>II.2.1.2 Présentation des procès-verbaux de délimitation</i> | <i>38</i> |
| II.2.2 | La procédure de délimitation du domaine public et les communes..... | 39 |
| II.3 | APPLICATION DU PROCES-VERBAL MIS EN PLACE PAR L'OGÉ A UN CAS CONCRET..... | 40 |
| II.3.1 | Présentation du dossier..... | 40 |
| II.3.2 | Etude et détermination de la limite entre le domaine privé et le domaine public | 40 |
| | <i>II.3.2.1 Les propositions de limites faites par MPM.....</i> | <i>41</i> |
| | <i>II.3.2.2 Notre proposition de limite.....</i> | <i>41</i> |
| II.3.3 | Détermination de la limite suite à une réunion sur le terrain..... | 42 |
| II.3.4 | Rédaction du procès-verbal concourant à la délimitation | 43 |
| II.3.5 | Conclusions quant à la mise en place de cette procédure et de ce procès-verbal | 43 |
| | <i>II.3.5.1 Les abus de la personne publique</i> | <i>43</i> |
| | <i>II.3.5.2 Les apports du procès-verbal mis en place par l'OGÉ concernant ce dossier</i> | <i>44</i> |
| II.4 | COMMENT SERAIT-IL POSSIBLE D'AMELIORER CE DOCUMENT ?..... | 44 |
| II.4.1 | Rédaction de l'arrêté d'alignement par le géomètre au sein de ce procès-verbal | 44 |
| II.4.2 | Ajout d'un procès-verbal de carence en cas de non réponse de la personne publique | 45 |
| II.5 | COMPARAISON AVEC UN AUTRE PAYS : L'EXEMPLE DU QUEBEC | 46 |
| II.5.1 | Le domaine de l'Etat du Québec..... | 46 |

| | | |
|--------------------------------|--|-----------|
| II.5.2 | Le rôle de l'arpenteur général du Québec | 47 |
| II.5.3 | La délimitation du domaine de l'Etat du Québec | 47 |
| II.5.4 | L'intérêt du système québécois | 47 |
| II.6 | PROPOSITIONS AFIN DE FAIRE EVOLUER CETTE PROCEDURE | 48 |
| II.6.1 | Ne faudrait-il pas tendre vers une procédure contradictoire ? | 48 |
| II.6.2 | Accord tacite en cas de non réponse de la personne publique | 49 |
| II.6.3 | Mise en place de plans d'alignements simplifiés et allégés | 49 |
| II.6.4 | Faire de la délimitation une des missions du géomètre expert et non plus de la personne publique..... | 50 |
| BIBLIOGRAPHIE | | 53 |
| TABLE DES ANNEXES | | 55 |

INTRODUCTION

« Dans le métier de géomètre, il y a le droit et il y a la pratique ».

Cette citation provient d'une discussion que j'ai pu avoir au cours de mon Travail de Fin d'Etude et résume bien la situation dans laquelle se trouvent actuellement les géomètres experts lorsque ces derniers sont confrontés à la délimitation du domaine public. Nous verrons, tout au long de ce TFE, la différence entre ce que devrait faire le géomètre par application de la loi et ce que le géomètre fait afin de parvenir à un résultat.

Etymologiquement, le terme « domaine » vient du latin *dominium* signifiant propriété. Cette notion de domaine est très ancienne puisque celle-ci était déjà employée en droit romain par les juristes¹. Le « domaine » désignait alors la propriété ou le droit de propriété. Le droit romain distinguait déjà deux types de biens publics :

- Les *Res extra commercium* : constitué des *Res Publicae*, comprenant les choses affectées à l'usage de tous comme les voies et places publiques, les fleuves, les ports...
- Les *Res in commercio* : biens vacants, épaves, butins de guerres... ces biens étaient plus ou moins l'équivalent des biens appartenant au domaine privé de l'Etat.

En ce qui concerne le domaine public, à l'époque, en ancien droit français, le Roi était le représentant de l'Etat et les biens de l'Etat étaient confondus avec ceux du Roi ; ce qui constituait le « Domaine de la Couronne ». Celui-ci était composé d'un ensemble de biens très diversifiés comme par exemple des propriétés agricoles et forestières, des routes, le rivage de la mer, les îles, les rivières, les canaux, les places fortes...

Le problème étant que tous les biens de la couronne relevaient d'un seul et même régime juridique et que les Rois considéraient les biens de la couronne comme leurs biens privés. Ils avaient tendance à céder des terrains et des droits relevant de ce domaine. C'est donc pour éviter ces abus qu'est apparu au cours du XIV^{ème} siècle, dans un premier temps sous forme de doctrine, le principe de l'inaliénabilité du domaine de la Couronne. Ce principe fut consacré par l'édit de Moulins en février 1556.

A cette époque, certains juristes tels que Charles LOYSEAU, Jean DOMAT ou Lefèvre DE LA PLANCHE avaient réfléchi à la question et avaient proposé une distinction au sein du domaine de la Couronne en mettant en place un domaine composé des « choses communes et publiques », constitué des chemins, des fleuves, du rivage de la mer... Le Roi ne devait alors avoir sur ces choses non pas un droit de propriété mais un droit de police.

Lors de la rédaction du Code Civil en 1804, ses rédacteurs n'avaient pas intégré de distinction entre le domaine public et le domaine privé. Cette distinction ne sera établie qu'au début du XIX^{ème} siècle. Elle fut d'abord formulée par Jean-Marie PARDESSUS et sera reprise par

¹ Personne qui fait profession de donner des avis sur des questions juridiques.

Jean-Baptiste-Victor PROUDHON dans son « Traité du domaine public » puis sera consacrée par la jurisprudence et le législateur.

Il aura fallu attendre l'ordonnance du 21 avril 2006², qui a donné naissance au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, pour avoir une définition plus précise du domaine public mais aussi de sa composition.

Toutefois de nos jours, en droit français, le terme « domaine » désigne l'ensemble des biens appartenant aux différentes personnes publiques. Le terme de propriété publique a eu tendance au cours du XX^{ème} siècle à supplanter celui de domaine. La propriété publique se divise d'ailleurs en deux, le domaine privé et le domaine public.

Le domaine privé de la personne publique étant soumis aux règles de droit privé, la délimitation de ce domaine se fait à l'aide de la procédure de bornage contradictoire³. Quand au domaine public, celui-ci est régi par les règles de droit public. La délimitation de celui-ci se fait suivant des procédures différentes selon la nature du domaine public. Il faut savoir que le domaine public se divise en deux sous-domaines, un domaine public naturel et un domaine public artificiel. Ces domaines sont eux aussi composés de différents domaines. La distinction de ces différents domaines est d'ailleurs un des apports du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Actuellement, le géomètre rencontre des difficultés quant à la délimitation du domaine public. Le domaine public naturel doit, d'après la loi, être délimité de façon unilatérale par la personne publique. Cette notion fut d'ailleurs étendue au domaine public artificiel. Cependant, la personne publique ne délivre généralement pas les documents nécessaires à cette procédure.

Depuis la mise en place de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain⁴, lors d'une vente, le terrain doit avoir été borné⁵ et un descriptif doit être établi. L'ordre des géomètres experts a par la suite précisé, à l'aide d'une méthodologie mise en place dans les règles de l'art, qu'il est nécessaire lorsque le bien longe le domaine public d'obtenir la délimitation de ce bien auprès de la personne publique ; ce qui rend désormais l'obtention de la délimitation d'un bien par rapport au domaine public obligatoire lors de la vente d'un terrain à bâtir. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle les demandes de délimitation du domaine public sont de plus en plus fréquentes, la vente d'un terrain à bâtir pouvant être annulée si ce document n'est pas fourni.

Le problème étant que généralement les demandes de délimitation que font les géomètres auprès de la personne publique n'aboutissent pas. Cette difficulté oblige le géomètre à proposer des limites entre le domaine public et le bien concerné, limites qu'il arrive parfois à faire valider par la personne publique mais n'ayant aucune légalité d'un point de vue juridique.

Le but de ce TFE est d'étudier les différentes procédures de délimitation de ce domaine public et d'arriver à des propositions d'évolution de cette procédure afin de mieux répondre aux

² Ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006

³ Article 646 du Code Civil

⁴ Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU

⁵ Article 14 de la loi SRU ou article L. 111-5-3 du Code de l'Urbanisme

attentes des géomètres experts. Il sera alors possible de s'interroger sur les différentes possibilités concernant cette procédure afin d'aboutir à des propositions concourant à régler ce problème.

Il conviendra dans une première partie d'étudier la délimitation du domaine public, sa consistance, les personnes concernées par cette procédure mais aussi les difficultés que rencontre le géomètre et son rôle dans cette procédure.

Puis dans une seconde partie, les évolutions possibles concernant cette procédure de délimitation seront étudiées : dans un premier temps, la proposition faite par l'OGE au travers de deux procès-verbaux de délimitation en appliquant ces documents à un cas concret, dans un second temps, la prise de contact avec la personne publique afin d'obtenir son ressenti concernant cette procédure et enfin la proposition d'autres solutions.

I. LA DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

I.1 LE DOMAINE PUBLIC

I.1.1 Présentation du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Le CG3P fut mis en place par l'ordonnance 2006-460 du 21 avril 2006, celui-ci regroupe l'ensemble des dispositions législatives s'appliquant aux droits et aux biens des personnes publiques. La mise en place de ce code a permis d'obtenir une définition claire de la propriété publique en regroupant toutes les doctrines et les jurisprudences ayant été écrites à ce sujet.

I.1.2 Distinction entre le domaine public et le domaine privé

La propriété des personnes publiques se divise en deux domaines, un domaine public et un domaine privé, domaines tous les deux régis par le CG3P. Cette distinction entre ces deux domaines est toutefois récente. A l'origine, le domaine public était défini par la jurisprudence édictant des critères d'appartenance à celui-ci. Quant au domaine privé, il a été longtemps considéré comme composé des biens n'appartenant pas au domaine public. La mise en place du CG3P fut un réel apport étant donné que celui-ci a permis de codifier ces deux domaines.

I.1.2.1 *Le domaine public*

Le domaine public est composé d'un domaine public mobilier et d'un domaine public immobilier. Dans le cadre de ce TFE, seul le domaine public immobilier sera étudié.

La définition du domaine public immobilier est donnée par l'article L. 2111-1 du CG3P.

Article L. 2111-1 du CG3P : « Sous réserve des dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionné à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. »

Ressortent de cette définition deux conditions nécessaires pour qu'un bien fasse partie du domaine public :

- Ce bien doit appartenir à une personne publique. La définition d'une personne publique est d'ailleurs donnée par l'article L. 1 du CG3P, à savoir que ces personnes sont l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les établissements publics. Toutefois, il sera intéressant de noter que d'après l'article L. 2 du CG3P, certaines personnes publiques peuvent être propriétaires d'un domaine public lorsqu'un texte les régissant le prévoit expressément. C'est, par exemple, le cas de la banque de France. Ce critère d'appartenance à une personne publique provient d'une jurisprudence constante

qui précisait que « seules les personnes publiques peuvent être propriétaires d'un domaine public »⁶.

- Ce bien doit alors être affecté à l'usage direct du public ou à un service ; du moment que le bien fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de service public. Le bien doit obligatoirement faire l'objet d'un aménagement indispensable et non plus spécial, ce qui a permis de réduire le champ de la domanialité.

Il convient aussi de rappeler qu'un certain nombre de spécificités permettent de protéger le domaine public immobilier comme celles qui précisent que les biens de celui-ci soient imprescriptibles et inaliénables⁷.

L'inaliénabilité est une règle selon laquelle les biens situés sur le domaine public d'une personne publique ne peuvent être aliénés sans avoir, au préalable, fait l'objet d'un déclassement, c'est-à-dire d'une sortie du domaine public. Il s'agit, par ce principe, de protéger la destination d'utilité publique de biens. Toutefois l'article L. 3112-1 du CG3P précise une exception à cette inaliénabilité : c'est le cas lorsqu'une personne publique veut céder à l'amiable un ou plusieurs biens à une autre personne publique sans avoir besoin de déclasser ce bien, du moment que celui-ci est destiné à l'exercice de la personne publique qui l'acquiert et qu'il sera intégré dans son domaine public. Cette exception permet d'éviter de nombreuses démarches lors d'un transfert entre personnes publiques.

La notion d'imprescriptibilité est un principe selon lequel l'utilisation, quelle que soit la durée de celle-ci, des biens situés sur le domaine public des personnes publiques n'empêche pas l'acquisition de la propriété au profit de l'utilisateur. Un tiers ne pourra pas revendiquer un droit de propriété sur un bien du domaine public en évoquant la prescription acquisitive. Cette notion est une vraie protection du domaine public.

Une spécificité précisée par l'article L. 2311-1 du CG3P est celle de l'insaisissabilité du domaine public.

La jurisprudence a précisé une règle importante : celle de l'intangibilité ; cette règle interdit au juge de prendre une décision pouvant porter atteinte à l'intégrité ou au fonctionnement de l'ouvrage public. Par exemple, en cas de construction d'une partie de bâtiment sur une propriété privée par la personne publique, le juge ne pourra en aucun cas ordonner la destruction de celui-ci, l'administration pourra seule prendre la décision de détruire la partie du bâtiment empiétant sur cette propriété. Le juge devra quant à lui déterminer le montant de l'indemnité revenant au tiers victime de l'empiètement.

La personne publique possède aussi une obligation d'entretien de son domaine public. Il ne peut pas laisser ses biens à l'abandon, sans entretien régulier.

⁶ Quelques jurisprudences concernant ce critère : CE, 13 mai 1964, « Eberstock » ; CE, 15 février 1983 « Commune Monveaux » ; CAA, Bordeaux, 16 janvier 2003, « La Chapelle Bleu Felletin » ; CE Ass., 10 juin 2004, « Agence France Presse ».

⁷ Article L. 3111-1 du CG3P.

Enfin un des principes les plus importants dans le cadre de ce TFE est que la personne publique délimite sa propriété de manière unilatérale. Toutefois, cette procédure est soumise à des règles qui doivent être respectées.

1.1.2.2 Le domaine privé

La définition du domaine privé des personnes publiques est donnée par l'article L. 2211-1 du CG3P.

Article L. 2211-1 du CG3P : « Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre 1^{er} du Livre 1^{er}.

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usages de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public ».

Le 1^{er} alinéa de cet article indique que tous les biens n'appartenant pas au domaine public appartiennent au domaine privé. Il est donc possible de conclure que tous les biens immeubles ne rentrant pas dans les critères permettant de les intégrer au domaine public rentrent dans le domaine privé de la personne publique.

Cependant, cet article n'est pas une liste exhaustive des biens appartenant au domaine privé de la personne publique.

Font donc partie du domaine privé, les réserves foncières visées aux articles L. 221-1 et L. 221-2 du Code de l'Urbanisme et les biens immobiliers à usage de bureaux.

Le CG3P prévoit aussi deux types de biens appartenant d'office au domaine privé en son article L. 2212-1, ce sont les chemins ruraux, les bois et forêts des personnes publiques relevant du régime forestier.

Les chemins ruraux sont régis en ce qui les concerne par les articles L. 161-1 à L. 161-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Les bois et les forêts appartenant au domaine privé de la personne publique sont quant à eux soumis à l'article L. 211-1 du Code Forestier.

Tous les biens appartenant au domaine privé d'une personne publique sont soumis aux règles de droit privé, c'est pourquoi en ce qui concerne la délimitation des biens du domaine privé, c'est la procédure de bornage qui s'applique et donc l'article 646 du Code Civil.

1.1.3 Consistance du domaine public

Le domaine public immobilier est lui aussi réparti en deux domaines, un domaine public naturel et un domaine public artificiel.

1.1.3.1 Le domaine public naturel

Le domaine public naturel est constitué de l'ensemble des biens devenus la propriété d'une personne publique et considérés comme affectés à l'usage du public du seul fait de la survenance d'événements naturels.

1.1.3.1.1 Le domaine public maritime naturel

Le domaine public maritime naturel est défini par l'article L. 2111-4 du CG3P. Cette définition résulte de différentes jurisprudences mais s'inspire aussi d'anciens textes.

Ce domaine public naturel est constitué (*voir annexe 1*):

- Du sol et du sous-sol de la mer
- Du sol et du sous-sol des étangs salés communicant directement de façon naturelle et en permanence avec la mer
- Des lais⁸ et relais⁹ de la mer
- La zone des 50 pas géométriques¹⁰ définis aux articles L. 5111-1 et L.5111-2 du CG3P pour les départements de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et la Réunion
- Les terrains acquis par l'Etat réservés en vue de la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime, balnéaire et touristique
- Les terrains soustraits artificiellement à l'action des flots

Il faut préciser que le domaine public maritime naturel est la propriété exclusive de l'Etat, celui-ci ne peut en aucun cas appartenir à une autre personne publique.

1.1.3.1.2 Le domaine public fluvial naturel

Le CG3P précise en son article L. 2111-7 que « le domaine fluvial naturel est constitué des cours d'eau et lacs appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements et classés dans leur domaine public fluvial ».

D'après cet article, le domaine public fluvial naturel se définirait suite à un simple acte de classement pris par la personne publique. Toutefois, ce classement est tout de même régi par l'article L. 2111-12, étant donné que tout cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau ne peut être classé que s'il y a un intérêt général relatif à la navigation, à l'alimentation des populations ou à la protection contre les inondations, tous les droits des riverains, des propriétaires et des tiers demeurant réservés.

Pour qu'un bien rentre dans le domaine public fluvial, il est donc nécessaire que ce bien soit classé mais aussi qu'il présente un intérêt général.

Les cours d'eaux et lacs dépendant du domaine public fluvial sont appelés cours d'eau et lacs domaniaux¹¹.

⁸ Terrains constitués par les alluvions que la mer dépose sur le littoral et que le plus haut flot ne recouvre plus.

⁹ Terrains que la mer découvre en se retirant et qui n'est plus submergé par les plus hautes eaux.

¹⁰ 81,20m à compter à partir de la limite du rivage de la mer

Avant la mise en place de la loi du 30 juillet 2003, l'Etat était le principal propriétaire du domaine public fluvial. Cette loi a permis aux collectivités territoriales de créer leurs propres domaines publics fluviaux.

Afin de connaître la domanialité de tel ou tel cours d'eau et afin de savoir à qui il appartient, il est possible de consulter la direction départementale des services fluviaux.

Enfin, il est intéressant de préciser que l'Etat, principal propriétaire du domaine public fluvial, délègue la gestion de celui-ci aux Voies Navigables de France.

1.1.3.2 Le domaine public artificiel

Le domaine public artificiel est formé quant à lui de l'ensemble des biens appartenant à une personne publique, affectés à l'usage du public ou à un service public et spécialement aménagés par une intervention humaine.

1.1.3.2.1 Le domaine public maritime artificiel

La consistance du domaine public maritime artificiel est définie à l'article L. 2111-6 du CG3P. Ce sont généralement des biens issus du fait de l'homme et non de la nature.

Le domaine public maritime artificiel est constitué :

- Des ouvrages ou installations appartenant à une personne publique, destinées à assurer la sécurité et la facilité de la navigation maritime
Ex : phares, balises, bouées...
- Dans les limites administratives des ports militaires, les biens immobiliers, situés en aval de la limite transversale de la mer¹² appartenant à une personne publique et concourant au fonctionnement d'ensemble des ports maritimes, y compris le sol et le sous-sol des plans d'eau lorsqu'ils sont individualisables

Contrairement au domaine public naturel, le domaine public maritime artificiel peut appartenir soit à l'Etat, soit aux collectivités territoriales, leurs groupements ou les établissements publics.

1.1.3.2.2 Le domaine public fluvial artificiel

Les biens faisant partie du domaine public fluvial artificiel sont rappelés par l'article L. 2111-10 du CG3P. :

- Les canaux et les plans d'eaux appartenant à une personne publique ou à un port autonome et classés dans son domaine public fluvial

¹¹ Article L. 2111-8 du CG3P.

¹² Ligne distinguant essentiellement le domaine public maritime (à son aval) du domaine public fluvial (si le cours d'eau considéré est domanial) ou du domaine privé des riverains (à son amont). La limite transversale servant de référence pour déterminer les communes « riveraines de la mer » au sens de la loi littorale.

- Les ouvrages ou installations destinés à assurer l'alimentation en eau des canaux et plans d'eau ainsi que la sécurité et la facilité de la navigation, du halage ou de l'exploitation
- Les biens immobiliers concourant au fonctionnement d'ensemble des ports intérieurs, y compris le sol et le sous-sol des plans d'eau lorsqu'ils sont individualisables
- A l'intérieur des limites administratives des ports maritimes, des biens immobiliers situés en amont de la limite transversale de la mer, appartenant à une personne publique et concourant au fonctionnement d'ensemble de ces ports y compris le sol et le sous sol des plans d'eau lorsqu'ils sont individualisables

Le domaine public fluvial est aussi constitué des biens composant le Canal du Midi comme le précise l'article L. 2111-11 du CG3P. Cet article détaille précisément la consistance du domaine public fluvial du Canal du Midi.

I.1.3.2.3 Le domaine public routier

La définition du domaine public routier est donnée par l'article L. 2111-14 du CG3P.

Article L. 2111-14 du CG3P : « Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L. 1 et affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. »

Cette définition est plus large que celle que pouvait donner l'article L. 111-1 du Code de la Voirie Routière, donnant comme seul propriétaire de ce domaine l'Etat, les départements et les communes. L'article L. 2111-14 du CG3P considère quant à lui que les biens de ce domaine routier peuvent appartenir « à une personne publique mentionnée à l'article L.1 ».

Rappelons donc que les personnes citées à cet article sont l'Etat, les collectivités territoriales (régions, départements, communes) mais aussi leurs groupements ainsi que les établissements publics.

Cette nouvelle définition plus large était nécessaire étant donné que les routes nationales, départementales ou communales ne sont plus les seules voiries que nous pouvons rencontrer sur notre territoire. De nouvelles voiries ont fait leur apparition au cours des années, ce sont par exemple les voies des régions d'outre mer, des communautés urbaines¹³...

Le réseau routier français est divisé en trois échelons :

- La voirie nationale : font partie du domaine public routier de l'Etat les autoroutes et les routes nationales¹⁴. Certaines voies express peuvent faire partie du domaine public routier suite à un arrêté ministériel.
- La voirie départementale : le domaine public routier départemental regroupe les routes départementales¹⁵. Ce domaine peut lui aussi se voir attribuer des voies express suite à un arrêté préfectoral.

¹³ Article L. 5215-28 du CGCT

¹⁴ Article L. 123-1 du Code de la Voirie Routière

¹⁵ Article L. 131-1 du Code de la Voirie Routière

- La voirie communale : le domaine public routier communal est constitué des voies communales¹⁶. Tout comme pour le domaine public routier départemental, le domaine public routier communal peut se voir attribuer des voies express suite à un arrêté préfectoral.

Concernant les voiries communales, il faut être vigilant au fait que celles-ci regroupent deux types de voies, les voies communales régies par le code de la voirie routière et les chemins ruraux définis par les règles de droit privé.

Le domaine public est donc composé des voies terrestres, en intégrant les ouvrages d'arts tels que les ponts mais aussi les biens accessoires des voiries¹⁷, du moment que ces biens représentent un lien d'utilité et sont indissociables des voiries terrestres.

I.1.3.2.4 Le domaine public ferroviaire

Le domaine public ferroviaire est constitué, selon l'article L. 2111-15 du CG3P « des biens immobiliers appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L.1, non compris dans l'emprise des biens mentionnés à l'article L. 2111-14 et affectés exclusivement aux services de transports publics guidés le long de leurs parcours en site propre ».

Le domaine public ferroviaire est donc composé des voies de chemins de fer, des voies de services et des superstructures mais aussi en application de la théorie de l'accessoire, des terrains d'assiettes, des fossés et talus, des ponts, des tunnels, des passages à niveau, des quais, des gares...

I.1.3.2.5 Le domaine public aéronautique

Le domaine public aéronautique est défini par le CG3P en son article L. 2111-6, celui-ci est donc « constitué des biens immobiliers appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L. 1 non compris dans l'emprise des biens mentionnés à l'article L. 2111-14 et affectés aux besoins de la circulation aérienne publique. Il comprend notamment les emprises des aérodromes et les installations nécessaires pour les besoins de la circulation aérienne situées en dehors de ces emprises ».

Cette définition précise que des biens ne se trouvant pas dans l'enceinte des aérodromes peuvent faire partie du domaine public aéronautique si ces installations sont nécessaires à la circulation aérienne.

Dans tout les cas, les biens doivent absolument être affectés à la circulation aérienne publique.

Font partie du domaine public aéronautique :

- Les aérodromes, aéroports et leurs dépendances
- Les hydro aérodromes, les hydrobases et leurs plans d'eau, et les hydro aéroports
- Les hélicoptères et hélistations destinés à un usage restreint

¹⁶ Article L. 141-1 du Code de la Voirie Routière

¹⁷ Article R. 111-1 du Code de la Voirie Routière

Au départ, le domaine public aéronautique était propriété de l'Etat. Celui-ci ne possède aujourd'hui que les aérodromes d'intérêt national et international¹⁸. Généralement, la gestion de ces aérodromes est concédée aux chambres de commerce et d'industrie ou à des sociétés aéroportuaires.

Les autres aérodromes à vocation locale ou régionale sont gérés depuis la loi du 13 août 2004, loi dite de « liberté et de responsabilités locales », par les collectivités territoriales.

I.1.3.2.6 Le domaine public militaire

Le domaine public militaire n'est quant à lui pas codifié par le CG3P. Ce domaine est composé de l'ensemble des immeubles affectés à la défense du territoire, des enceintes fortifiées et des casernes, des diverses installations de surveillance permanente du territoire, ainsi que les terrains de manœuvres et les routes militaires.

I.1.3.2.7 Les biens et immeubles publics

Un certain nombre de biens appartenant à la personne publique ne rentre dans aucun de ces domaines. Ces biens sont tout de même considérés comme appartenant au domaine public de cette personne.

C'est par exemple le cas :

- Des écoles primaires et maternelles faisant partie du domaine public des communes
- Des collèges appartenant au domaine public des départements
- Des lycées relevant du domaine public des régions
- Des campus universitaires rattachés au domaine public national
- Des mairies
- Des gymnases, stades, équipements sportifs...
- Des cimetières
- Des halles et marchés publics
- Des gares routières publiques
- Des édifices de cultes réalisés avant la loi du 9 décembre 1905 et transférés à une personne publique
- Des lavoirs et fontaines publiques
- Des salles des fêtes
- Des palais de justice
- ...

¹⁸ Lyon Saint Exupéry, Nice Côte d'Azur...

I.2 LES DIFFERENTES PROCEDURES DE DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

I.2.1 Délimitation du domaine public naturel

La procédure de délimitation du domaine public est différente selon qu'il s'agisse du domaine public maritime naturel ou du domaine public fluvial naturel.

I.2.1.1 *La délimitation du domaine public maritime naturel*

La délimitation du domaine public maritime naturel est donnée par l'article L. 2111-5 du CG3P. Cet article précise que les limites du rivage sont constatées par l'Etat selon des observations opérées sur les lieux à délimiter ou à l'aide d'informations obtenues à l'aide de procédés scientifiques.

Afin de déterminer cette limite, un « projet de délimitation du rivage » va alors être soumis à enquête publique. Pour cela, il faut déterminer à chaque endroit du rivage, le point atteint par les plus hautes eaux, hors conditions météorologiques exceptionnelles. Ce constat est fait au moment où la mer recouvre le rivage de ces plus hautes eaux, il est effectué par les autorités compétentes sur place.

Le décret n°2004-309 du 29 mars 2004 en son article 2 précise le contenu du dossier de délimitation, à savoir :

- Une note exposant l'objet de la délimitation ainsi que les étapes de cette procédure
- Un plan de situation
- Un projet de tracé
- Une notice présentant tous les éléments ayant permis de déterminer la limite
- En cas de délimitation de lais et relais de la mer ; il faudra fournir la situation domaniale antérieure.
- En cas de délimitation du rivage de la mer, des lais et des relais de la mer, il faudra joindre la liste des propriétaires riverains établie à l'aide du cadastre ou de la conservation des hypothèques.

Ce dossier de délimitation est alors publié et est porté à connaissance des riverains concernés. Celui-ci est aussi transmis pour avis aux maires des communes dont le territoire est concerné par cette délimitation.

L'article 3 du décret précise qu'en cas d'absence de réponse sous un délai de 2 mois, celle-ci vaut un avis favorable.

La détermination de cette limite est donc constatée par arrêté préfectoral¹⁹ suite aux différentes délibérations. En cas d'avis défavorable du commissaire enquêteur, il faudra que la délimitation soit constatée par décret en conseil d'Etat. Cet arrêté préfectoral sera alors publié au recueil des actes administratifs en préfecture ou au Journal Officiel en cas de décret.

¹⁹ Article 7 du Décret n°2004-309 du 29 mars 2004

Ce dernier devra également être publié à la conservation des hypothèques et notifié à la chambre départementale des notaires. La limite sera alors reportée sur le plan cadastral. Par la même occasion, le préfet notifiera aux propriétaires la limite du rivage au droit de leurs propriétés.

Tous les frais nécessaires à la délimitation du domaine public maritime sont à la charge de l'Etat. Si cette délimitation est demandée par le propriétaire riverain, ce dernier peut participer au financement de l'opération.

Cette procédure de délimitation du domaine public peut donc être réalisée soit à l'initiative de la personne publique, soit à l'initiative d'un riverain de ce domaine.

L'arrêté obtenu suite à cette délimitation va permettre en quelque sorte de geler, à un moment précis, la limite de ce domaine public. Cette limite pourra parfois être modifiée en cas d'avancée de la mer. En revanche, en cas de retrait de la mer, elle reste en place étant donné que les lais et les relais créés vont être intégrés au domaine public maritime.

1.2.1.2 La délimitation du domaine public fluvial naturel

L'article L. 2111-9 du CG3P précise que « les limites des cours d'eau domaniaux sont déterminées par la hauteur des eaux coulant à plein bords avant de déborder ». La délimitation proposée par cet article suit donc la règle du *plenissum flumen*. La hauteur des plus hautes eaux coulant à plein bord avant débordement est déterminée en absence de perturbations météorologiques.

Ces limites sont définies par arrêté du préfet du département pour le domaine de l'Etat et par arrêté de l'autorité compétente de la collectivité propriétaire pour le domaine des collectivités territoriales et de leurs groupements²⁰. S'il n'y a pas accord sur la limite proposée au propriétaire, l'arrêté devra être pris suite à une enquête publique²¹.

Il faut préciser que la délimitation du domaine public fluvial est constatée à une date donnée, elle fixe cette limite à cette date, une nouvelle délimitation est donc toujours possible à la suite d'une modification de l'état des lieux.

1.2.2 La délimitation du domaine public artificiel

1.2.2.1 La délimitation du domaine public routier

L'alignement est le nom donné à la procédure de délimitation du domaine public routier. La limite de ce domaine est donnée par l'autorité administrative au droit des propriétés riveraines par un plan d'alignement ou par un alignement individuel²². Il est aussi intéressant de préciser que celui-ci ne s'applique qu'aux voiries faisant partie du domaine public²³. Les voies privées²⁴ et les

²⁰ Article R. 2111-15 du CG3P

²¹ Enquête publique précisée aux articles R. 11-4 à R. 11-14 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique

²² Article L. 112-1 du Code de la Voirie Routière

²³ Conseil d'Etat du 4 mai 1877, commune de Rouez

²⁴ Conseil d'Etat du 1^{er} mai 1936, Hevet

chemins ruraux²⁵ ne peuvent faire l'objet d'un plan d'alignement. Le fait que la limite de ce domaine soit donnée par l'autorité administrative rappelle le caractère unilatéral de la délimitation de domaine public.

I.2.2.1.1 Le plan d'alignement

Selon l'article L. 112-1 du Code de la voirie routière, « Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine, après enquête publique, la limite entre voie publique et propriétés riveraines ». Ce plan a pour but, soit de constater les limites existantes d'une voie publique, soit de modifier ces limites par élargissement ou rétrécissement de cette voie. Par contre, il ne peut en aucun cas créer une nouvelle voie.

Concernant l'élargissement d'une voie par un plan d'alignement, si celui-ci concerne un terrain non bâti et non clos, le terrain est alors frappé d'alignement et le transfert de propriété se fait dès la publication de ce plan²⁶, incorporant immédiatement et de façon définitive ce bien dans le domaine public. Si le terrain est bâti, celui-ci est frappé d'une servitude de reculement, le propriétaire ne pourra plus effectuer de travaux confortatifs sur ce bâtiment²⁷, le but étant à terme la démolition de ce bâtiment afin de permettre l'alignement. Le transfert de propriété se fera alors suite à la destruction de ce bâtiment²⁸. Une indemnisation sera, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation, cette indemnité sera calculée sur la valeur du terrain nu. La personne publique ne pourra prendre possession des terrains que suite au paiement de cette indemnisation.

En cas de rétrécissement de la voie, les terrains n'étant plus compris dans les limites de la route, seront déclassés, et transférés dans le domaine privé de la personne publique. Les propriétaires riverains auront alors un droit de préemption sur ces parcelles²⁹. Le prix de cession sera alors estimé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation. Le propriétaire riverain aura alors un mois pour se porter acquéreur de ces parcelles.

Il faut savoir qu'à l'inverse des routes nationales et des routes départementales, pour les voies communales, l'établissement d'un plan d'alignement est obligatoire d'après l'alinéa 18 de l'article L. 2321-2 du CGCT.

Alinéa 18 de l'article L. 2321-2 du CGCT : « Les frais d'établissement et de conservation des plans d'alignements et du nivellement » sont des dépenses obligatoires des communes.

En application de cet article, le préfet serait en droit de contraindre les conseils municipaux à établir des plans d'alignement pour toutes les voies de leurs domaines publics. Et en cas de refus, il pourrait les y obliger, en inscrivant aux budgets municipaux, les sommes nécessaires à leur établissement.

²⁵ Article R. 161-1 du Code de la Voirie Routière

²⁶ Article L. 112-2 du Code de la Voirie Routière

²⁷ Article L. 112-6 du Code de la Voirie Routière

²⁸ Article L. 112-2 du Code de la Voirie Routière

²⁹ Article L. 112-8 du Code de la Voirie Routière

Toutefois l'article 9 du décret n°64-262 du 14 mars 1964 définissant les différents cas d'établissement d'un plan d'alignement fut abrogé par l'article 5 du décret n°89-631 du 4 septembre 1989 instaurant le Code de la Voirie Routière. Il existe donc encore une obligation légale de dépense mais il n'existe plus d'obligation réglementaire de mise en œuvre ou de faire des plans. C'est pourquoi généralement les communes ne sont pas toujours dotées d'un plan d'alignement de leurs voiries.

L'établissement du plan d'alignement concernant les voies communales relève du conseil municipal et est précédé d'une enquête publique. La constitution du dossier soumis à enquête publique est précisé à l'article R. 141-6 du Code de la Voirie Routière. Cette enquête est d'une durée de 15 jours. Le dossier est déposé et publié par voie d'affichage à la mairie puis il est porté à la connaissance des propriétaires riverains concernés par la mise en place de ce plan. Des observations peuvent être formulées par le public dans un registre ouvert à cet effet, à feuillets mobiles, qui sera côté et paraphé par le commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur remet son avis au maire. Le plan d'alignement est alors approuvé par délibération du conseil municipal suite au résultat de l'enquête. Cependant, si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée. Le plan ayant été adopté, celui-ci ne sera opposable aux tiers qu'après publication dans les formes habituelles pour les actes administratifs.

Comme précisé précédemment, l'établissement des plans d'alignement des routes nationales et des routes départementales n'est pas obligatoire. Ils sont généralement réalisés lorsqu'une de ces routes traverse une agglomération. Le plan d'alignement des routes nationales est établi par l'Etat et celui des routes départementales par le Conseil Général. L'établissement de ces plans fait l'objet d'une enquête préalable dont la procédure est précisée aux articles R. 11-19 à R.11-27 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. Ce plan est soumis pour avis au conseil municipal des communes concernées. Ces plans font l'objet d'une enquête publique et devront être approuvés par l'autorité compétente. Ils seront publiés par voie d'affichage en Mairie et dans la presse.

Les plans d'alignement ne sont applicables que lorsqu'ils sont régulièrement publiés.

Les servitudes résultant de ce plan d'alignement doivent alors obligatoirement être reportées en annexe du PLU afin que celles-ci soient opposables aux tiers. A défaut, cette servitude sera inopposable au demandeur d'utilisation du sol. C'est pourquoi dès lors qu'un plan d'alignement est applicable, celui-ci doit être annexé au PLU.

Le juge administratif a confirmé de nombreuses fois que la procédure d'alignement ne doit pas avoir pour but de réaliser une « expropriation camouflée ». Le plan d'alignement n'est utilisable que pour des rectifications mineures de la voirie. Un élargissement trop important est donc inapplicable³⁰, un élargissement important d'un seul côté est lui aussi inapplicable³¹ et ce plan ne peut pas porter une atteinte trop grave à l'immeuble riverain³².

³⁰ CE, 18 juin 1948, Vidal ; CE, 1^{er} juillet 1981, société Schreiber ; CE, 13 décembre 1912, Denoix ; CE, 13 janvier 1932, Sarges.

1.2.2.1.2 L'alignement individuel

L'alignement individuel est l'acte par lequel la personne publique va indiquer à un propriétaire riverain la limite entre sa propriété et le domaine public routier.

L'article L. 112-3 du Code de la Voirie Routière précise la personne habilitée à délivrer cet alignement en fonction des différents propriétaires des domaines publics. Pour les routes nationales, c'est le représentant de l'Etat dans le département. Pour les routes départementales, c'est le président du Conseil Général et pour les voies communales, c'est le maire. Dans les agglomérations, même si ce n'est pas au maire de délivrer l'alignement, celui-ci devra obligatoirement être consulté.

L'arrêté d'alignement sera délivré au propriétaire en application du plan d'alignement si la commune en est dotée³³. Tout alignement qui ne serait pas délivré conformément au plan existant ou à l'état des lieux est illégal. En l'absence de ce plan, cet arrêté constatera la limite de fait de la voie publique. Cependant, cet arrêté ne pourra en aucun cas modifier les limites existantes de la voie. Ces modifications ne peuvent résulter que d'un plan d'alignement et non d'un arrêté d'alignement individuel.

L'arrêté d'alignement est généralement demandé par le propriétaire riverain en cas de travaux ou de projet de clôture. Il ne faut toutefois pas penser que cet arrêté vaut permis de construire.

D'après l'article L. 112-4 du Code de la Voirie Routière, « l'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait la demande » ; celui-ci est généralement délivré sous forme d'arrêté et ne peut être délivré de façon tacite. Le refus de la délivrance de cet alignement est une faute qui engage la responsabilité de la personne publique.

L'alignement ne peut généralement pas être défini à partir de l'axe de la voirie³⁴. Cet arrêté est généralement valable un an, même si cette durée n'est précisée dans aucun texte, mais celui-ci peut être valable plus longtemps si aucun fait nouveau n'est survenu. Cependant, l'administration peut, même en l'absence de fait nouveau, donner une limite différente³⁵.

1.2.2.1.3 Cas particuliers

1.2.2.1.3.1 Voiries appartenant à un autre domaine public soumises à l'alignement individuel.

Certaines voies ne faisant pas partie du domaine public routier et faisant partie d'un autre domaine public sont tout de même soumises à la procédure d'alignement.

³¹ CE, 2 juin 1905, Delacroix ; CE, 18 janvier 1928, Bigot ; CE, 14 septembre 1945, Vidal ; VE, 22 octobre 1958, Pasquerel.

³² CE, 9 décembre 1987, commune d'Aumerval ; CE, 8 mars 1974, ville de Rennes ; CE, 16 novembre 1982, Tribier.

³³ Article L. 112-1 du Code de la Voirie Routière

³⁴ CE contentieux, 28 avril 1989, n°64788

³⁵ CE, 10 janvier 2007, Conseil Général du Pas-de-Calais

C'est le cas :

- Des quais affectés à la circulation terrestre faisant partie du domaine public maritime artificiel et qui sont considérés comme des voies publiques
- Des voies ouvertes à la circulation terrestre appartenant au domaine public fluvial artificiel
- Des voies publiques classées dans le domaine public militaire, dont la délimitation est effectuée par les services du génie militaire³⁶

1.2.2.1.3.2 La concession d'autoroute

Les autoroutes faisant partie du domaine public autoroutier, exploitées par des concessionnaires, ont généralement été délimitées et un plan du périmètre des terrains concédés fut établi. Ce plan a été approuvé par le ministre de tutelle. Généralement, afin de délimiter le domaine public autoroutier, le plan de bornage est réappliqué. Il ne reste plus qu'à faire valider ce plan de manière unilatérale à la société concessionnaire et à la personne publique.

1.2.2 La délimitation du domaine public ferroviaire

La délimitation du domaine public ferroviaire se fait généralement à l'aide de la procédure d'alignement. C'est à l'aide de celle-ci que l'administration détermine les limites de ce domaine public.

Cet arrêté d'alignement est nécessaire lorsqu'un propriétaire riverain veut connaître la limite entre son terrain et le domaine public ferroviaire mais aussi lorsque ce propriétaire riverain désire réaliser une construction ou une clôture³⁷.

Tous les biens du domaine public ferroviaire sont soumis à cette procédure de délimitation ; sont concernées : les voies ferrées, les gares, les cours de gares, les avenues d'accès...

Cet arrêté est normalement délivré par arrêté préfectoral. Il indique ainsi les limites de la zone de servitude à l'intérieur de laquelle il est interdit de construire, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations³⁸.

Dans le cas, où l'arrêté d'alignement ne serait pas délivré, une autre solution peut être mise en place par le géomètre, celle-ci consiste à appliquer les plans parcellaires conçus lors de l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation des chemins de fer. Ces plans se trouvent encore actuellement aux archives des centres régionaux de la SNCF. Ces derniers indiquent d'ailleurs la limite réelle du domaine public ferroviaire. Cette limite est cotée à partir de l'axe de la voie de chemin de fer ou par rapport à l'axe de l'emprise entre deux voies s'il s'agit d'un chemin de fer à double voie.

³⁶ Dans l'armée de terre, arme chargée des travaux relatifs aux voies de communication et à l'aménagement du terrain. Service assurant la gestion du domaine militaire.

³⁷ Note explicative de la Loi du 15 juillet 1845

³⁸ En application de la loi du 15 juillet 1845

Le géomètre réalise généralement un levé préalable afin de définir l'axe des voies ferrées et d'appliquer le plan parcellaire fourni par la SNCF pour obtenir la limite réelle et pouvoir de nouveau la matérialiser. Cependant, l'application de ces anciens plans est parfois compliquée du fait de la difficulté à remettre en place l'axe des voies, celui-ci ayant pu évoluer avec le temps.

Toutefois, dans le but de garder le principe de l'unilatéralité, le géomètre expert ne fait valider ce plan qu'au propriétaire du domaine public ferroviaire et celui-ci est porté à la connaissance des riverains.

Cette autre procédure permet d'obtenir une limite, mais l'obtention d'un arrêté d'alignement reste cependant la solution la meilleure et la plus sûre au regard de la loi.

1.2.2.3 La délimitation des autres biens publics

Il n'y a pas de procédure type afin de délimiter les biens des autres domaines publics artificiels même si ceux-ci doivent toujours être délimités de manière unilatérale par l'administration compétente. La procédure à suivre ne peut en aucun cas être faite de façon amiable entre le propriétaire riverain et la personne publique³⁹, cette procédure serait alors déterminée comme étant illégale et annulée. La procédure du bornage est donc inapplicable⁴⁰.

Cette délimitation peut être faite à l'initiative de la personne publique ou suite à la demande d'un propriétaire riverain.

La délimitation entre ce domaine public et la propriété riveraine se fait sous le contrôle du juge administratif. Cependant, celui-ci ne peut pas être saisi afin de prononcer la limite du domaine public, ni par la personne publique ni par le tiers.

1.3 LES PERSONNES CONCERNEES PAR CETTE PROCEDURE DE DELIMITATION

1.3.1 Les différentes personnes publiques

La délimitation du domaine public se fait de façon unilatérale par la personne publique compétente en fonction des différents domaines publics naturels ou artificiels. Ces différentes personnes publiques : Etats, départements, communes, EPCI... sont des personnes morales, c'est pourquoi celles-ci délèguent ce pouvoir de délimitation à des personnes physiques telles que les préfets, les présidents de Conseils Généraux ou encore les Maires. Nous allons voir, au cours de cette partie, les personnes pouvant délimiter les différents domaines publics.

1.3.1.1 L'Etat

L'Etat est le propriétaire d'un vaste domaine public, à la fois, naturel et artificiel. En ce qui concerne la délimitation des biens appartenant à l'Etat, c'est le Préfet qui est compétent. Il met en œuvre, par exemple, la délimitation du domaine public maritime naturel ou encore celle du domaine public fluvial naturel et définit ces limites par arrêté préfectoral.

³⁹ CE, 20 juin 1975, Leverrier

⁴⁰ TA Pau, 5 juin 1979

Concernant le domaine public artificiel, le préfet est compétent pour délivrer les arrêtés d'alignement concernant les routes nationales, les voies ferrées...

Le Préfet délimite de façon unilatérale tous les biens faisant partie du domaine public de l'Etat. Celui-ci doit préciser la limite des campus universitaires, des ports maritimes relevant de la compétence de l'état, des aérodromes d'intérêt national et international...

Tous les biens faisant partie du domaine public de l'Etat sont délimités par le préfet de la région ou du département dans lequel se trouve le bien.

1.3.1.2 Les collectivités territoriales et leurs groupements

1.3.1.2.1 Les régions

Concernant le domaine public régional, la personne compétente en termes de délimitation est le Président du Conseil Régional. Celui-ci doit déterminer la limite de façon unilatérale de tous les biens appartenant à son domaine public. Le Président du Conseil Régional est alors compétent quant à la délimitation des biens du domaine public fluvial naturel ou artificiel, du domaine public fluvial maritime artificiel, du domaine public aéronautique, mais aussi des biens tels que les lycées.

1.3.1.2.2 Les départements

Le domaine public départemental est administré par le Président du Conseil Général. Il peut délimiter tous les biens faisant partie du domaine public du département.

Il est aussi compétent en ce qui concerne la délivrance des arrêtés d'alignements des routes départementales ou la délimitation de biens appartenant au département tels que les collèges.

1.3.1.2.3 Les communes

Le Maire est la personne compétente pour la délimitation du domaine public communal. Il délimite de manière unilatérale tous les biens appartenant au domaine public communal : les écoles primaires ou maternelles, les cimetières, les salles des fêtes...

C'est le rôle du Maire de délivrer les arrêtés d'alignements pour les voies communales.

1.3.1.2.4 Les groupements des établissements des collectivités territoriales

L'article L. 1 du CG3P précise que les groupements des établissements des collectivités territoriales peuvent elles aussi posséder un domaine public.

Ces groupements, appelés plus communément EPCI, sont : les communautés de communes, les communautés d'agglomérations, les communautés urbaines, les métropoles, les syndicats intercommunaux, les syndicats mixtes, les pôles métropolitains.

Le Président d'un EPCI est compétent pour la délimitation du domaine public de ce dernier. Le Président d'une communauté urbaine s'étant vu transférer la propriété et la gestion de la voirie des communes faisant partie de cette communauté, doit délivrer les arrêtés d'alignements concernant ces voiries.

I.3.2 Les principales autres personnes consultées lors de cette procédure

I.3.2.1 SNCF et RFF

En cas de délimitation du domaine public ferroviaire, il est nécessaire de prendre contact avec RFF et la SNCF étant donné que ce domaine est délimité de façon unilatérale par RFF. La SNCF possédant toujours les plans de bornage de l'emprise de ce domaine aux centres régionaux de la SNCF, il est nécessaire de contacter ce centre afin de pouvoir appliquer ces anciens plans.

I.3.2.2 Sociétés concessionnaires d'autoroutes

En cas de délimitation d'une autoroute, il faut se rapprocher de la société concessionnaire de cette autoroute afin d'obtenir le plan du périmètre des terrains concédés à la société afin d'appliquer et de déterminer la limite de ce domaine public.

I.4 LA DELIMITATION ET LE GEOMETRE EXPERT

I.4.1 Les difficultés rencontrées par le géomètre lors de cette procédure

Suite à des prises de contacts avec des géomètres experts (M. Vincent BUZANCAIS, M. Jean-Daniel GIRARD et M. Daniel VERBRUGE), et aux informations apportées par Mme Nathalie MARTI et M. André OMBRE, géomètres experts du cabinet MARTI et OMBRE, j'ai fait le constat suivant :

Actuellement, la mise en place de la procédure de délimitation des biens des personnes publiques est assez compliquée pour le géomètre expert.

Il faut dans un premier temps que le géomètre détermine si le bien appartenant à cette personne publique fait bien partie de son domaine public et non de son domaine privé. Autant dans certains cas, cette identification est simple, par exemple en cas de domaine public maritime naturel, autant parfois cette détermination peut être plus délicate, selon le type de biens.

Il faut ensuite trouver à qui appartient le bien et quelle est la personne compétente concernant la délimitation de ce bien. Ce bien appartient-il à l'Etat, à une commune, à un EPCI ? Lorsque la personne publique est identifiée, il est nécessaire de déterminer le service susceptible de répondre à la demande.

Une fois cette identification faite, le géomètre peut obtenir les documents nécessaires à cette délimitation, il demande les titres de propriétés des propriétaires riverains, essaye d'obtenir ceux de la personne publique lorsque le bien à délimiter n'est pas une voirie... Si le bien est une voirie, il demande à la personne publique si elle possède un plan d'alignement de celle-ci qui pourrait être appliqué pour définir cette limite. Le géomètre essaie d'obtenir tous les documents pouvant définir cette limite. Généralement, ils sont difficiles à obtenir.

En cas de demande d'un arrêté d'alignement, le plus difficile pour le géomètre est d'obtenir une réponse de la personne publique. Cet arrêté n'est pas toujours délivré, ceci obligeant le géomètre à proposer une limite entre le domaine public et le domaine privé.

Lors de la délimitation du domaine public, il peut être intéressant de faire une réunion sur le terrain avec la personne publique afin de constater cette limite qui pourra être reportée dans un

arrêté d'alignement auquel le géomètre joindra un plan qu'il aura établi. Le problème étant que toutes les personnes publiques ne se déplacent pas afin de procéder à cette réunion. Généralement, ce sont les petites communes qui acceptent ce genre de rendez-vous.

Dans le cas où la personne publique n'a pas délivré d'alignement, le géomètre expert doit collecter les informations lui permettant de faire une proposition de limite. Il doit élaborer un plan et rédiger un document expliquant sa démarche. Le contenu et la forme de ces éléments ne sont déterminés par aucun texte et sont élaborés par les géomètres lorsqu'ils sont confrontés à une telle situation. C'est pourquoi la mise en place d'un document normalisant cette procédure est nécessaire.

I.4.2 Le rôle du géomètre expert dans cette procédure

En cas de délimitation du domaine public, actuellement, le rôle du géomètre expert est d'assister la personne publique ou le tiers dans cette procédure de délimitation.

Lorsqu'un tiers fait appel au géomètre expert afin de procéder à cette délimitation, celui-ci doit tout mettre en œuvre afin d'obtenir la délimitation entre la propriété du tiers et le domaine public. Dans le cas le plus général, la personne publique ne possède pas de plan d'alignement. De plus cette dernière ne délivre pas forcément d'arrêté d'alignement ou ne définit pas la limite entre le domaine public et la propriété du riverain de façon unilatérale. Le géomètre expert réalise alors un plan d'état des lieux, fait une application des documents existants et propose une limite du domaine public qu'il fait valider à la personne publique compétente. Cette façon de procéder permet au géomètre de faire valoir son « obligation de moyen et non de résultat ». En effet, les personnes publiques qui répondent à cette demande, tamponnent et signent le document réalisé par le géomètre, sans délivrer d'arrêté d'alignement. La plupart de ces personnes publiques ne répondent même pas à la demande du géomètre.

Par ailleurs, cette procédure mise en place par le géomètre n'est pas légale au regard de la loi. Il faut alors que ce dernier puisse prouver qu'il a fait le nécessaire pour obtenir l'acte afin de procéder à cette délimitation. La personne publique est alors seule responsable de la non délivrance de cette délimitation.

Confronté à ce problème récurrent, l'OGE a décidé de mettre en place une procédure à l'aide d'un document normalisé présentant les différentes actions que le géomètre a pu réaliser. Ces documents seront présentés et étudiés dans la deuxième partie de ce TFE.

II. QUELLES ÉVOLUTIONS POSSIBLES CONCERNANT CETTE PROCEDURE DE DELIMITATION ?

Ce TFE m'a permis de me pencher sur les différentes procédures applicables à la procédure de délimitation du domaine public. Dans la précédente partie, il m'a été possible de constater que les différents domaines publics et certaines de leurs procédures de délimitation sont généralement codifiées. Cependant, même si ces procédures de délimitations sont soumises à des règles, celles-ci ne sont pas toujours respectées. L'exemple le plus flagrant est la non délivrance d'un arrêté d'alignement rédigé par la personne publique dans le cadre de la délimitation du domaine public routier. Cette non délivrance contraint le géomètre expert à délivrer des plans de délimitation du domaine public routier, soit validés par la personne publique sans arrêté d'alignement, soit non validés par la personne publique. Ces documents ne sont donc pas légaux et ne peuvent en aucun cas faire foi, le propriétaire riverain n'a pas de certitude sur la limite entre son terrain et le domaine public.

Le but de cette partie est d'étudier les possibilités d'évolution quant à la procédure de délimitation afin que les géomètres experts puissent aboutir à la détermination de cette limite d'un point de vue légal.

II.1 LA PROPOSITION FAITE PAR L'OGÉ CONCERNANT CETTE PROCEDURE.

Au cours de mon TFE, j'ai eu connaissance de la mise en place de deux documents concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques, suite à un échange avec M. Vincent BALP, géomètre expert de Nîmes membre de la commission foncière de l'OGÉ et ayant fait partie du groupe de travail qui a proposé ces procès-verbaux.

Ce groupe de travail a proposé deux types de procès-verbaux :

- Un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques dans le cas d'une propriété affectée de la domanialité publique autre que voirie (*voir annexe 2*)
- Un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques et alignement individuel dans le cas d'une propriété affectée de la domanialité publique à caractère de voie (*voir annexe 3*)

Ces deux documents ont été proposés et approuvés lors de la séance du 29 janvier 2014 par le Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres Experts présidé par M. François MAZUYER. Ces procès-verbaux ont pour but d'homogénéiser les pratiques professionnelles et de définir la limite juridique des propriétés. De plus, ces derniers permettent par la même occasion de mettre en évidence les délaissés ou emprises de la personne publique par rapport aux propriétés privées.

L'OGÉ précise tout de même que ces documents ne doivent en aucun cas s'imposer aux personnes publiques mais que ceux-ci devront servir d'appui et de référence à la détermination des limites à définir de façon unilatérale.

Il est donc actuellement préconisé d'utiliser ces deux procès-verbaux et d'appliquer les méthodologies proposées par ce groupe de travail.

Les obligations et les recommandations établies par ces documents seront par ailleurs introduites dans les règles de l'art de la profession⁴¹ lors de la mise à jour des directives de mars 2002 concernant la procédure de bornage.

Ces deux procès-verbaux mis en place par l'OGÉ sont composés d'une partie préambule, une partie méthodologie et du procès-verbal. Seul le procès-verbal est à fournir à la personne publique, la partie préambule et la partie méthodologie servent à aider le géomètre à la mise en place de ces documents.

II.1.1 Présentation de ces deux procès-verbaux

II.1.1.1 Le Procès-verbal concernant une propriété affectée de la domanialité publique autre que voirie.

Dès le début de ce procès-verbal, dans la partie préambule, il est précisé que ce document n'est à utiliser que dans le cadre de la délimitation du domaine public artificiel, et définit par la même occasion les domaines publics artificiels auxquels celui-ci s'applique.

Il s'agit :

- Du domaine public maritime artificiel
- Du domaine public fluvial artificiel
- Du domaine public ferroviaire
- Du domaine public aéronautique
- Du domaine public de la défense
- Des édifices et bâtiments publics (cimetières, écoles, collèges, lycées, mairies...)
- Le statut de biens particuliers (Poste, France Télécom, office HLM)

Ce document nous rappelle que c'est le principe de la délimitation unilatérale qui régit le domaine public naturel et que par extension, sans que cette règle ne soit précisée dans un texte, ce principe est appliqué au domaine public artificiel.

II.1.1.2 Le Procès-verbal concernant une propriété affectée de la domanialité publique à caractère de voie

Ce procès-verbal concerne tous les biens appartenant à la personne publique et faisant partie de son domaine public routier. Dans le préambule, sont présentés les différents articles concernant la procédure applicable à la délimitation du domaine public routier qui est l'alignement.

Ce document rappelle d'ailleurs un certain nombre de directives concernant cet alignement, il rappelle en l'occurrence que l'alignement a pour but de protéger le domaine public routier, que celui-ci sert à constater la limite de fait de ce bien.

Il est d'ailleurs rappelé que l'alignement individuel n'a pas vocation à délimiter la propriété de la personne publique mais à délimiter l'emprise de l'ouvrage public.

⁴¹ Ensemble des règles méthodologiques et déontologiques auxquelles doit se conformer le professionnel libéral dans l'accomplissement des missions qui lui sont confiées.

Ce procès-verbal rappelle par ailleurs un certain nombre de jurisprudences concernant cette délimitation tels que le fait qu'un alignement ne peut être déterminé à l'aide du parcellaire cadastral⁴² ou encore que l'alignement ne peut être défini à une distance donnée par rapport à l'axe de la chaussée⁴³. Le fait que ces différentes jurisprudences soient rappelées est vraiment un réel apport car celles-ci ne sont pas toujours connues par les géomètres ou par la personne publique.

Une partie « cas pratiques » a été ajoutée au sein de ce document proposant différents cas que peuvent rencontrer les géomètres experts lors de la mise en place de cette procédure. Ces différents cas sont les suivants :

- Coïncidence entre la limite de fait et la limite de propriété
- Mise en évidence d'empiétements par la personne publique
- Mise en évidence d'empiétements par le riverain sur la voie publique
- Cas particulier du délaissé de voirie
- Retrait de l'alignement par rapport à la limite de propriété

Ces différents cas permettent de déterminer s'il y a oui ou non empiétement d'une des deux parties et au cas où cela serait avéré, de régulariser cette situation.

II.1.2 Méthodologie proposée par l'Ordre

Une méthodologie permettant la mise en place de cette procédure est proposée par l'OGE. Celle-ci est assez semblable à celle de la procédure de bornage. Seule différence, lors de la décision de la limite, seule la personne publique valide de façon unilatérale ce document.

Ce qui est préconisé par l'Ordre est d'identifier les différents propriétaires dans un premier temps, personne publique et propriétaire privé. De vérifier si le bien de la personne publique fait bien partie de son domaine public. Il est nécessaire d'envoyer un courrier aux parties leur demandant les titres en leur possession et les convoquant à une réunion sur le terrain. L'envoi d'une convocation par écrit est une des obligations édictées par l'Ordre concernant cette procédure, par contre le fait d'envoyer cette convocation 15 jours avant la réunion sur le terrain est une recommandation, il est possible d'y déroger si une justification est apportée. Il est conseillé de procéder à un levé préparatoire avant la réunion, celui-ci sera par la suite utile afin d'établir le plan joint à ce procès-verbal. Une réunion sur le terrain est organisée, une feuille de présence doit être signée par les parties. Suite à cette réunion, le géomètre expert étudie les documents communiqués par les propriétaires riverains en les hiérarchisant puis en les comparant aux documents proposés par la personne publique. Il est nécessaire de vérifier que les limites de possession soient bien paisibles et reconnues. Le géomètre expert propose à la personne publique de fixer la limite de propriété suite à l'étude des éléments qu'il a en sa possession. Il est nécessaire de constater la limite de fait de la propriété publique. Ces deux limites, la limite de fait et la limite de propriété, sont reportées dans ce procès-verbal ainsi que sur un plan annexé à ce dernier. Ce procès-verbal est transmis à la personne publique concernée afin que celle-ci puisse l'annexer à un

⁴² Cour Admin. D'Appel Bordeaux 12/11/2009 n° 08BX01014

⁴³ CE contentieux 28/04/1989 n°64788

arrêté de délimitation lorsqu'il s'agit d'un procès-verbal délimitant un bien autre que voirie et à un arrêté d'alignement lorsqu'il s'agit d'un procès-verbal concernant le domaine public routier, arrêtés qu'elle doit dans les deux cas rédiger. Ce procès-verbal est transmis au propriétaire riverain, afin qu'il puisse être au courant de la procédure administrative à suivre. Enfin, en cas de différence entre la limite de fait et la limite foncière, il est nécessaire de procéder à une régularisation foncière.

II.1.3 Avantages de ces procès-verbaux

La mise en place de ces deux procès-verbaux est un véritable apport concernant la procédure de délimitation des biens appartenant à la personne publique.

Ces documents proposent une procédure à appliquer dans le cadre de la délimitation d'un bien public artificiel. Autant la délimitation du domaine public routier a été plutôt bien définie dans les textes et bien gérée par les géomètres experts, demande d'arrêté d'alignement ou application du plan d'alignement, autant pour la délimitation des biens faisant partie du domaine public artificiel, aucune procédure n'a été déterminée par la loi. Toutefois, c'est toujours le principe de la délimitation unilatérale qui s'applique à cette procédure.

C'est pourquoi dans la rédaction du procès-verbal concernant une propriété affectée de la domanialité publique autre que voirie, l'OGÉ propose une certaine méthodologie pour la mise en place de cette procédure et propose par la même occasion l'utilisation d'un nouveau document rédigé par la personne publique. Celui-ci est un arrêté de délimitation de la personne publique. Suite à l'entretien avec M. Vincent BALP, il m'a précisé que ce document peut être plus ou moins calqué sur l'arrêté d'alignement individuel et que celui-ci doit constater la limite de fait du bien public. Le but de l'OGÉ étant que cet arrêté fasse doctrine et soit à terme mis en place par la personne publique lors de toute délimitation du domaine public artificiel hors voirie. Ce dernier permet d'éviter la question que se posent généralement les géomètres et les personnes publiques : Délimite-t-on ce domaine public de façon unilatérale ou contradictoire ? A l'aide de la procédure de bornage ou d'une procédure de délimitation ?

De plus, la mise en place de ces documents permet d'avoir un certain formalisme concernant cette procédure. Tous les géomètres experts devront mettre en place ces documents au sein de leurs cabinets et auront l'obligation de les remplir pour toute mission de délimitation du domaine public. Jusqu'alors les géomètres experts faisaient selon leur bon vouloir en cas de délimitation du domaine public. Généralement, les géomètres faisaient figurer sur un plan, ce qu'ils considéraient comme étant la limite de fait entre la propriété privée et le domaine public, plans qu'ils faisaient signer par la personne publique. A présent, le géomètre doit dresser un procès-verbal accompagné d'un plan. Ce procès-verbal permet de regrouper toutes les recherches qu'a pu réaliser le géomètre afin d'aboutir à la proposition de ces deux limites, limite de la propriété foncière et limite de fait. Ces deux limites seront définies au sein de ce même document. Celui-ci sera alors soumis à la personne publique, le but de ce document n'est pas que celui-ci soit imposé à la personne publique mais que celui-ci serve de base à la personne publique afin de déterminer cette limite.

L'OGÉ a par la même occasion proposé la mise en place d'une réunion contradictoire dans le cadre de cette procédure. Cette réunion en présence de la personne publique et du propriétaire riverain permettra à chacun des propriétaires de présenter ses documents et de débattre à propos

de la limite. Cependant, la mise en place de cette réunion contradictoire ne remet pas en cause le principe de la définition unilatérale de la limite entre le domaine public et le bien du propriétaire riverain.

Ces procès-verbaux permettent, par la même occasion, une proposition de régularisation foncière, s'il est avéré que la limite de fait proposée par la personne publique et la limite de propriété foncière sont différentes. Afin de régulariser cette occupation, deux solutions seront possibles, soit procéder à un transfert de propriété par un acte authentique, notarié ou administratif, soit de s'accorder sur une occupation temporaire. La personne publique devra alors rédiger une autorisation d'occupation temporaire. Cette régularisation foncière est un véritable apport étant donné qu'elle va permettre aux propriétaires lésés d'être indemnisés.

Enfin, la rédaction de ce document permettra au géomètre expert de démontrer le travail qu'il a pu réaliser dans le cadre de la mission de délimitation qui lui a été confiée, dans le cas où la personne publique ne délivre pas l'arrêté requis lors de cette délimitation. La réalisation de ce document permet au géomètre de faire valoir son obligation de moyen et non de résultat. Il prouvera donc qu'il a fait le nécessaire afin de procéder à cette délimitation mais qu'il n'a pas pu aboutir à un résultat étant donné que la personne publique n'a pas annexé d'arrêté à ce document. Le propriétaire ne pourra donc pas se retourner contre le géomètre expert si cet arrêté n'est pas délivré. Il pourra, s'il le souhaite, intenter une action envers la personne publique afin d'aboutir à la délimitation entre sa propriété et le domaine public.

II.1.4 Limites de ces procès-verbaux

Certaines propositions faites par ces deux documents sont assez compliquées à mettre en place au sein d'un cabinet de géomètre et à faire accepter par la personne publique.

Tout d'abord ce document n'est pas une réponse totale au problème rencontré par les géomètres experts. Il n'a vocation qu'à aider la personne publique à définir les différentes limites mais ce document ne les fixe en aucun cas. Celles-ci doivent toujours être prises par un arrêté établi par la personne publique. Ces documents ne répondent donc pas pleinement aux attentes des géomètres experts. Toutefois, ce document incitera peut-être les personnes publiques à dresser des arrêtés d'alignement au vu du travail de recherche effectué par le géomètre expert.

Dans leurs méthodologies, ces documents proposent également de réaliser une réunion contradictoire. Même si, en principe, l'organisation d'une telle réunion sur le terrain est une bonne idée, en pratique la mise en place de celle-ci est plutôt compliquée. Lorsque la personne publique est une petite commune, généralement le maire ou un représentant accepte de se déplacer afin de procéder à cette réunion. Mais lorsqu'il s'agit d'une commune importante ou d'un EPCI, tel que MPM, aucun représentant ne se déplace afin de participer à cette réunion.

Un des derniers points difficiles à mettre en place, lors de cette procédure, est l'obtention des documents d'études auprès de la personne publique. Généralement, les documents concernant les biens des personnes publiques n'ont pas été conservés ou ne sont tout simplement pas délivrés au géomètre expert. L'obtention de ces différents documents, délibération de la collectivité publique, convention sous seing privé définissant la limite ou encore d'un tableau de classement de voirie, est assez compliquée pour le géomètre expert.

II.2 LA PROCEDURE DE DELIMITATION VUE PAR LA PERSONNE PUBLIQUE

II.2.1 La délimitation du domaine public et MPM

Au cours de mon TFE, j'ai obtenu un rendez-vous avec M. Philippe GIRAUD, travaillant au pôle espace public voirie circulation au sein de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Lors de cette rencontre, en présence de ma maître de stage, Mme Nathalie MARTI, nous avons dans un premier temps évoqué le fait que MPM ne délivre aucun arrêté d'alignement. Faute de personnel et suite à l'obligation de bornage de terrains à bâtir issus d'une division, MPM ne valide même plus les plans de délimitation du domaine public qui lui sont soumis.

Dans un second temps, nous avons présenté les procès-verbaux que l'OGE propose de mettre en place.

II.2.1.1 Eléments de réponses quant à la non délivrance de l'arrêté d'alignement

M. Philippe GIRAUD nous a expliqué que si un propriétaire veut absolument un arrêté d'alignement, celui-ci peut être délivré mais que le délai d'obtention est généralement de 6 mois. Ce délai s'explique par le fait qu'un représentant doit, dans un premier temps, se déplacer sur le site pour déterminer ou confirmer la limite. Ensuite l'arrêté doit être rédigé, puis transmis pour signature au président de MPM. L'ensemble des intervenants ne saisissent pas forcément l'importance d'une telle démarche, ce document n'est pas considéré comme une priorité.

Nous avons demandé à M. Philippe GIRAUD, quelle serait la solution afin de valider plus rapidement ce document par le président de MPM. D'après lui, il est nécessaire de mettre en place une délégation de signature, ce qui permet à une personne responsable de la délimitation du domaine public au sein de MPM de signer ces arrêtés d'alignement individuels à la place du président. Cette difficulté n'est d'après lui en aucun cas un problème de compétences mais plutôt de volonté de MPM.

II.2.1.2 Présentation des procès-verbaux de délimitation

J'ai profité de cet entretien pour présenter à M. Philippe GIRAUD le procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété publique des personnes publiques et l'alignement individuel dans le cas d'une propriété affectée de la domanialité publique à caractère de voie.

Un des points qu'a relevé M. GIRAUD lors de la présentation de ce document est le fait de devoir participer à une réunion pour chaque procédure de délimitation du domaine public. MPM reçoit environ vingt demandes d'arrêtés d'alignement par jour. Il est, en raison de ce nombre de demandes, impossible pour les services compétents d'assister à autant de réunions sur le terrain. D'après M. GIRAUD, ce système peut très bien fonctionner pour des petites communes mais pas avec des communautés urbaines telles que MPM. Il serait alors nécessaire d'avoir un service dédié exclusivement à ces délimitations.

M. GIRAUD est, par ailleurs, assez favorable à la mise en place de ce document, à condition que cette procédure ne devienne pas à terme une procédure contradictoire entre personne publique et personne privée.

II.2.2 La procédure de délimitation du domaine public et les communes

Durant ce TFE, j'ai mis en place un questionnaire dédié aux communes (*voir annexe 4*), les interrogeant sur différents points de la procédure de délimitation du domaine public. Ce questionnaire envoyé à environ 150 communes des Bouches du Rhône et du Var n'a pas rencontré un grand succès, seulement 11 réponses, mais il m'a tout de même permis de constater un certain nombre de points intéressants concernant cette procédure (*voir annexe 5*).

Il m'a été dans un premier temps possible de constater que toutes les communes interrogées avaient été au moins une fois convoquées par un géomètre expert sur le terrain afin de procéder à la délimitation entre une propriété publique et une propriété privée. Toutefois, cela ne veut pas dire qu'une réunion ait eu lieu.

Les réponses fournies par ces 11 communes permettent de mettre en évidence les résultats suivants :

- 7 sur 11 connaissent la différence entre bornage et délimitation.
- 3 sur 11 possèdent des plans d'alignement en vigueur.
- 1 sur 11 possède un plan d'alignement récent, datant du 4 octobre 2013.
- 10 sur 11 reçoivent des demandes d'arrêtés d'alignement de la part des géomètres experts, 6 communes délivrent ces arrêtés.
- La 11^{ème} commune n'en reçoit pas, son plan d'alignement étant récent, les géomètres s'y réfèrent.
- 9 sur 11 savent qu'elles ne peuvent refuser la délivrance d'un arrêté d'alignement à un propriétaire qui en fait la demande, en vertu de l'article L. 112-4 du Code de la Voirie Routière.
- 9 sur 11 reçoivent des plans de délimitation du domaine public réalisés par des géomètres experts.
- 8 sur 11 valident ces plans.
- 3 sur 11 joignent un arrêté d'alignement individuel à ces plans.
- 8 sur 11 valideraient un arrêté d'alignement individuel s'il était intégré à un procès-verbal et à un plan réalisé par le géomètre expert.
- 7 sur 11 font entièrement confiance au géomètre expert lorsqu'il propose une limite de fait entre le domaine public et le domaine privé.
- 7 sur 11 privilégient la procédure de bornage lors de la délimitation entre bien public et bien privé en ce qui concerne les immeubles bâtis et non bâtis.
- 6 sur 11 considèrent que cette délimitation est opérée de manière unilatérale.

En conclusion, même si ce questionnaire n'a pas eu le succès escompté, celui-ci m'a permis de prendre conscience d'un certain nombre de choses. Il est possible, dans un premier temps, de constater quelques lacunes des communes concernant la mise en place de cette procédure de délimitation et des manques de connaissances pour cette opération. De plus, peu de communes possèdent un plan d'alignement récent. Enfin, l'information la plus importante ressortant de ce questionnaire est que les communes font généralement confiance au géomètre expert et que si un document regroupant un procès-verbal, un plan et un arrêté d'alignement était mis en place par l'OGE, celles-ci le valideraient.

II.3 APPLICATION DU PROCES-VERBAL MIS EN PLACE PAR L'OGE A UN CAS CONCRET

Ayant effectué mon TFE au sein d'un cabinet de géomètre expert, il m'a été confié une mission de délimitation. J'ai pu me confronter aux différentes spécificités de cette procédure. A travers ce dossier, j'ai constaté les difficultés rencontrées par les géomètres lors de la mise en place de cette procédure. Il m'a aussi été possible d'exploiter le procès-verbal de l'OGE ainsi que la méthodologie le concernant à travers ce dossier.

II.3.1 Présentation du dossier

Cette demande de délimitation du domaine public nous a été confiée par « L'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France ». Ces derniers sont propriétaires d'une parcelle bordée par un domaine public routier, à Marseille, en milieu urbain.

Nous avons dans un premier temps, comme le précise le procès-verbal de délimitation dans sa méthodologie, contrôlé que ce bien faisait partie du domaine public. Il s'est avéré que ce bien appartient à MPM, devenu propriétaire suite au transfert de propriété des voiries de la commune de Marseille à MPM. Ce transfert a permis à MPM de devenir propriétaire de cette voirie, la Rue du Docteur Cauvin, voirie affectée à un service public.

Dans le cadre de ce dossier, nous avons réalisé dès le début un plan proposant une limite entre la propriété publique et la propriété privée. Nous l'avons soumis à MPM, en demandant la validation de ce plan ainsi que la réalisation d'un arrêté d'alignement. Nous n'avons eu aucun retour de ce document validé et aucun arrêté d'alignement n'a été délivré.

Nous avons sollicité une réunion avec MPM. C'est alors que nous avons rencontré M. Philippe GIRAUD dans les locaux de MPM. Ce dernier nous a précisé, lorsque nous avons évoqué une possible réunion sur le terrain, que celle-ci serait difficile, voire même impossible à organiser par manque d'effectif.

Lors de cette réunion, il nous a été possible de lui présenter le plan de délimitation que nous avons établi. Il ne nous a pas donné de réponse immédiate et nous a informé qu'il nous recontacterait afin de nous proposer une limite de fait.

II.3.2 Etude et détermination de la limite entre le domaine privé et le domaine public

Dans le cadre de ce dossier, nous avons mis en place une note explicative (*voir annexe 6*), ainsi qu'un plan de délimitation du domaine public précisant les différentes limites possibles (*voir annexe 7*). Cette note et ce plan ont été transmis au représentant des Compagnons du Devoir.

II.3.2.1 Les propositions de limites faites par MPM

Suite à cet entretien avec M. GIRAUD, les services de MPM nous ont recontactés et nous ont proposé deux limites de fait possibles.

II.3.2.1.1 Première proposition de MPM

Les services de MPM nous ont proposé un alignement décalé de 1,90 m par rapport à la bordure de la chaussée. L'acceptation d'une telle limite obligerait notre client à céder une bande de terrain de 1,90 m à MPM. Cependant, cette limite décalée de 1,90 m créerait un empiètement du bâtiment. Un angle de bâtiment se situant à 1,77 m de la bordure, nous précisons à MPM que cet alignement à 1,90 m impliquerait la création d'un décroché pour éviter cet angle.

De plus, d'un point de vue juridique, cette limite n'est pas défendable selon plusieurs critères définis par divers articles et jurisprudences.

Le document mis en place par l'OGE rappelle bien qu'il n'est pas possible de délivrer un arrêté d'alignement qui ne serait pas en accord avec une limite de fait visible sur le terrain. Il est donc impossible de proposer un alignement à une certaine distance par rapport à un élément se trouvant sur le terrain.

II.3.2.1.2 Deuxième proposition de MPM

Une autre proposition a été faite par MPM. La limite pourrait être définie au nu du mur et au nu du bâti. Si cette limite est définie, cela impliquerait de céder la totalité du trottoir et des parkings. Cet alignement quant à lui est légal car il correspond à une limite de fait.

Toutefois, la présence d'un balcon en surplomb réfute cet alignement étant donné qu'il est impossible d'établir une construction sur l'emprise du domaine public. Si cet alignement est défini, il sera alors nécessaire de mettre en place une servitude de balcon par le biais d'une convention

II.3.2.2 Notre proposition de limite

Suite à cette réponse faite par MPM, nous recherchons la solution la plus en accord avec l'état des lieux que nous avons réalisé.

Pour cela, nous avons essayé de retrouver d'anciens plans pouvant déterminer une autre limite de propriété. C'est lors de l'étude de différents titres de propriété fourni par « l'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France » que nous avons trouvé un ancien plan de masse. Ce plan de masse était joint à un bail emphytéotique (en date du 04 janvier 1967) reçu par Maître CACHIA, notaire à Marseille. Sur ce plan, figure un alignement qui correspond sensiblement à la bordure de la chaussée. D'ailleurs les Compagnons du Devoir ont fait le choix de construire leur bâtiment en retrait, afin de garder un emplacement servant de parc de stationnement privé. D'ailleurs, aujourd'hui encore, cet emplacement sert de parking privé au profit de cette association.

Cet alignement semble plus en accord avec la réalité du terrain.

Cependant, une limite différente de celle constatée lors d'un précédent alignement même en absence de fait nouveau et sans changement d'état des lieux peut être définie⁴⁴. Il est donc possible même en apportant la preuve de cet ancien alignement qu'un alignement différent soit prononcé.

Si cela devait être le cas, le document mis en place par l'OGÉ deviendrait très utile afin de prouver la différence entre la limite foncière de la propriété privée et la limite de fait. Cette différence de limite, équivalent à un empiètement de la personne publique sur la propriété privée serait alors soumise à régularisation foncière et à indemnisation du propriétaire privé.

II.3.3 Détermination de la limite suite à une réunion sur le terrain

Dans le cadre de la détermination de la limite de cette propriété privée au droit du domaine public, nous avons réussi à organiser une réunion entre les représentants de « L'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France » et M. Philippe GIRAUD de MPM.

Lors de cette réunion, nous avons exposé notre proposition de limite correspondant au plan de masse de 1966 à M. Philippe GIRAUD. Celui-ci a considéré cette limite comme étant la limite foncière de propriété. Cependant d'après lui, celle-ci ne peut en aucun cas être considérée comme étant la limite de fait. Au vu de la situation actuelle de ce bien, la zone de stationnement présente entre la bordure de chaussée et le bâti est assimilée à du domaine public. La limite de fait ne peut être établie qu'à partir des deux propositions faites précédemment par les services de MPM.

MPM, suite au constat d'empiètement du bâti, fixe la limite de fait à 1.77 m de la bordure de la chaussée. Ce choix s'appuie sur le fait que les piétons utilisent aujourd'hui la partie entre la chaussée et la zone de stationnement comme une zone de circulation. Le fait de céder cette bande de terrain à la personne publique permettrait à « L'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France » de céder les réseaux enterrés à la Ville de Marseille. Cette cession obligerait alors la personne publique à les entretenir.

« L'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France » garderait un emplacement suffisant comme zone de stationnement privée. Elle pourrait aussi effectuer les travaux de consolidation envisagés sur le bâti, en l'occurrence la mise en place d'une semelle de confort et de soutien.

Cette réunion nous a permis de prendre conscience des évolutions entre limite de fait et limite de propriété aux yeux de la personne publique. Constaté que, en référence à des documents existants, ces deux limites sont en accord, n'implique pas que la limite de fait correspond à la limite de la propriété privée. L'emprise actuelle du domaine public, sachant que celle-ci a pu évoluer dans le temps, détermine la limite de fait.

Il a donc été possible de conclure cette réunion, en évoquant le choix de la première proposition faite par MPM comme limite de fait, à savoir un alignement à 1.77m de la bordure de chaussée.

⁴⁴ CE 10/01/2007 n°283384 conseil Général du Pas de Calais

II.3.4 Rédaction du procès-verbal concourant à la délimitation

Suite à cette réunion, il ne reste plus qu'à rédiger le procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques, dans le cas d'une propriété affectée de la domanialité publique à caractère de voie (voir annexe 8) et d'établir le plan de délimitation du domaine public (voir annexe 9).

Ce document nous permet de relater toutes les opérations réalisées au cours de cette procédure. Sont précisés les biens et les parties concernées par cette délimitation, en l'occurrence MPM et « l'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France ». Ensuite, il est nécessaire de préciser les personnes présentes à la réunion contradictoire sur le terrain. Réunion au cours de laquelle, le géomètre expose les différents éléments étudiés ayant permis la détermination de la limite. Selon les dires des parties et les éléments étudiés, deux limites sont déterminées, une limite de fait et une limite de propriété foncière.

Au cours de cette procédure, il a été possible de mettre en avant le fait que la limite de fait et la limite de propriété foncière étaient différentes. C'est pourquoi, par la suite, après l'obtention de l'arrêté d'alignement définissant cette limite, il est nécessaire de procéder à une régularisation foncière. Cette régularisation permet de transférer la partie de terrain appartenant toujours à « l'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France » dont ils n'ont plus l'usage à MPM.

II.3.5 Conclusions quant à la mise en place de cette procédure et de ce procès-verbal

La mise en place de cette procédure m'a permis de me rendre compte de certaines anomalies concernant celle-ci. J'ai constaté quelques abus de la personne publique dans le cadre de cette procédure.

II.3.5.1 *Les abus de la personne publique*

A l'origine, le caractère unilatéral de la délimitation du domaine public a été mis en place afin de protéger ce domaine d'un empiètement éventuel d'un propriétaire privé. Il est donc possible pour la personne publique de définir la limite de son domaine par rapport à une propriété privée de façon unilatérale, ce qui constitue une véritable protection. De nos jours, il y a un retournement de situation. J'ai constaté à de nombreuses reprises des alignements abusifs de la part de la personne publique. Le cas étudié en est la preuve.

Certaines personnes publiques abusent de leurs prérogatives et délivrent des alignements qui ne correspondent pas du tout à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Ces alignements vont à l'encontre de l'article XVII de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen précisant que :

Article XVII de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

Or, si généralement l'alignement délivré par la personne publique peut être défendable par une nécessité publique légalement constatée, le propriétaire privé lésé par cet alignement ne perçoit pas d'indemnisation quant à la partie de terrain dont il est dépossédé.

La personne publique, lors de la mise en place de cette procédure est depuis toujours à la fois juge et partie. Elle peut donc définir l'alignement qui lui convient le mieux, sans que le propriétaire ait d'autre recours que d'aller en justice, s'il considère que l'alignement délivré par la personne publique est abusif.

C'est l'une des raisons pour lesquelles, la présence d'un géomètre expert, au sein de cette procédure, peut être importante. Ce dernier ne prend parti que pour donner son avis et définir la limite qu'il pense la plus juste, suite à l'étude des limites de fait sur le terrain et des éléments qu'il a recueilli. Il apporte ses connaissances pour la délimitation des propriétés foncières.

II.3.5.2 Les apports du procès-verbal mis en place par l'OGE concernant ce dossier

Les documents mis en place par l'OGE sont un véritable apport concernant la procédure de délimitation des différents domaines publics. Ils vont permettre de définir la limite de la propriété privée au droit de la propriété publique de façon précise à une date donnée. Cette limite de propriété ne devra en principe plus évoluer. Seule la limite de fait pourra évoluer avec le temps s'il y a nécessité publique. Toutefois, ce document précise bien que si cette utilité publique est avérée et que cet alignement est délivré, il sera alors nécessaire de procéder à une indemnisation du propriétaire.

Concernant notre dossier, puisqu'il a été possible de mettre en évidence une ancienne limite de propriété foncière différente de la limite de fait déterminée, ce document va être un apport du point de vue de la régularisation foncière. De plus, le fait que le géomètre expert relate toutes les recherches, les opérations, conciliations qu'il a effectués au cours de cette procédure dans un procès-verbal qu'il va transmettre à la personne publique, permettra à ce document d'avoir plus de poids qu'un simple plan demandant la validation d'une limite entre le domaine public et une propriété privée.

Enfin, la mise en place d'une méthodologie conseillée par l'ordre permet de mieux appréhender et de mieux gérer cette procédure souvent méconnue par les géomètres.

II.4 COMMENT SERAIT-IL POSSIBLE D'AMELIORER CE DOCUMENT ?

Lors de l'étude de ces deux procès-verbaux, il m'a semblé que ces documents pouvaient être complétés. En voici quelques propositions :

II.4.1 Rédaction de l'arrêté d'alignement par le géomètre au sein de ce procès-verbal

Une des propositions, afin d'améliorer les procès-verbaux de délimitation mis en place par l'OGE, serait d'intégrer l'arrêté d'alignement (*voir annexe 10*) ou de délimitation à ces documents. A ce jour, aucun texte ne précise la manière dont doit être rédigé l'arrêté d'alignement et encore moins l'arrêté de délimitation.

Il serait intéressant que l'OGE et l'Etat unissent leurs efforts et mettent en place un arrêté d'alignement ou de délimitation simplifiée, que le géomètre expert pourrait rédiger si jamais la personne publique ne le délivre pas.

Il faudrait bien entendu qu'ils se mettent d'accord sur les éléments suivants :

- Les différents articles et codes dont il faudrait prendre connaissance avant de délivrer cet arrêté.
- La définition de la limite en fonction d'éléments sur site.
- La durée de validité des documents.

Le fait de mettre en place une durée, concernant l'arrêté d'alignement, permettrait d'éviter une mauvaise interprétation des différentes jurisprudences. Etant donné que d'un côté, une jurisprudence⁴⁵ datant de 2004 précise que l'arrêté d'alignement est valable tant qu'un fait nouveau ne vient pas modifier l'état des lieux, et qu'une autre jurisprudence⁴⁶ évoque la possibilité de constater une limite de fait différente de celle constatée par le précédent alignement, même en l'absence de fait nouveau et sans changement de l'état des lieux. Il serait nécessaire de faire un choix sur la durée de validité de l'alignement : quand doit-on le demander à nouveau ?

Un gros travail de mise à jour de cette procédure est nécessaire afin de la simplifier pour le géomètre mais aussi pour la personne publique qui parfois ne sait pas ce qu'il est nécessaire de faire figurer dans ces différents arrêtés.

Il serait intéressant d'intégrer aux documents proposés par l'OGE un arrêté, rédigé par le géomètre en accord avec la personne publique et validé au final par cette dernière.

II.4.2 Ajout d'un procès-verbal de carence en cas de non réponse de la personne publique

On pourrait aussi mettre en place un document du même genre que le procès-verbal de carence utilisé dans le cadre de la procédure de bornage amiable. Ce procès-verbal de carence ne concernerait pas les personnes privées mais les personnes publiques n'ayant pas répondu aux différentes demandes faites par le géomètre expert (*voir annexe 11*). Ce document permettrait à ce dernier de mettre en avant les différentes tentatives qu'il a mises en place afin de procéder à la délimitation de ce domaine public, tout en rappelant à la personne publique son obligation et ce qu'elle risque si elle ne procède pas à cette délimitation.

Dans un premier temps, le géomètre expert précisera qu'il a bien mis en place une réunion contradictoire comme le préconisent les procès-verbaux de délimitation. Il soulignera le fait qu'il a organisé une réunion contradictoire à telle date et que la personne publique n'a pas participé à cette réunion.

Ensuite, il sera nécessaire de rappeler à la personne publique que d'après l'article L. 112-4 du Code de la Voirie Routière, « l'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en

⁴⁵ CE contentieux 26/05/2004 n°249157

⁴⁶ CE 10/01/2007 n°10/01/2007 n°283384 Conseil Général du Pas de Calais

fait la demande ». La personne publique est donc dans l'obligation de délivrer cet arrêté d'alignement. Cette partie aura pour but de rappeler à la personne publique qu'elle a l'obligation de délivrer cet arrêté sous peine d'engager sa responsabilité, ce qui peut par la même occasion ouvrir droit à indemnité.

Ce document pourrait être mis en place afin de prévenir la personne publique des risques auxquels elle s'expose si elle ne délivre pas l'arrêté. Ce procès-verbal est une sorte de dernier recours pouvant permettre au géomètre expert d'obtenir la délivrance d'un arrêté d'alignement concourant à la délimitation de ce domaine public.

II.5 COMPARAISON AVEC UN AUTRE PAYS : L'EXEMPLE DU QUEBEC

Dans le cadre de ce TFE, il m'a été possible d'étudier le déroulement de la procédure de délimitation au sein d'un autre pays : le Québec. Cette étude présente, dans un premier temps, le domaine de l'Etat, puis par la suite analyse cette procédure.

II.5.1 Le domaine de l'Etat du Québec

Il faut savoir qu'encore aujourd'hui, plus de 90% du territoire québécois fait partie de son domaine public. Afin de gérer un tel domaine, il a été nécessaire de mettre en place des gestionnaires compétents ayant des mandats bien précis sur les différents biens du domaine public du Québec. Des ministères furent alors créés par des lois définissant les rôles et mandats de chaque ministre titulaire.

Ces principaux ministères gérant certaines terres du domaine public du Québec sont :

- Le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation
- Le ministère du Développement Durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs
- Le ministère des Ressources Naturelles

Le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation est, en application des articles 1, 2 et 3 de la loi sur les terres agricoles du domaine de l'Etat, gestionnaire des terres publiques agricole de la province de Québec.

Le ministère du Développement Durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs a autorité sur le domaine hydrique de l'Etat, il assure la gestion de l'eau comme richesse naturelle.

Enfin le ministère des Ressources Naturelles possède une fonction assez particulière étant donné qu'il est « l'arpenteur général du Québec », ce qui fait de ce ministère un des plus influents. Ce ministère a un rôle important à jouer concernant la gestion du domaine de l'Etat. L'article 3 de la loi sur les terres du domaine de l'Etat précise que « sont sous l'autorité du ministre des Ressources Naturelles toutes les terres sur lesquelles l'autorité n'est pas détenue par un autre ministre ou un organisme public par l'effet d'une loi, d'un titre de propriété, d'un arrêté ou d'un avis ». Ce qui fait de ce ministère, le gestionnaire de tous les biens n'appartenant pas à un autre ministère ou à un organisme public.

II.5.2 Le rôle de l'arpenteur général du Québec

Comme évoqué précédemment, le ministre des Ressources Naturelles a pour rôle d'être l'arpenteur général du Québec en application de l'article 1 de la Loi sur le ministère des Ressources Naturelles. Une des fonctions de ce dernier est, d'après l'article 12 de la loi sur le ministère des Ressources Naturelles, de procéder à l'arpentage du domaine public de l'Etat.

II.5.3 La délimitation du domaine de l'Etat du Québec

Au Québec, lorsqu'un arpenteur-géomètre doit réaliser une opération d'arpentage sur des terres du domaine de l'état ou une opération affectant ses limites, il doit obligatoirement effectuer cet arpentage selon les instructions de l'arpenteur général du Québec.

Cette obligation est prévue par l'article 17 de la loi sur les terres du domaine de l'Etat : «Tout arpentage sur une terre ou affectant ses limites doit, sous peine de nullité, être réalisé conformément aux instructions de l'arpenteur général du Québec. Sauf dans le cas où il est fait par un autre ministre, l'arpentage doit de plus être préalablement autorisé par l'arpenteur général du Québec. Les documents préparés par l'arpenteur-géomètre sont déposés au greffe de l'arpenteur général du Québec»

Il faut préciser que par « tout arpentage », il faut comprendre toute opération de délimitation ou de démarcation de la limite privée ou publique, y compris le bornage.

En résumé, toutes les procédures de délimitations réalisées sur un bien immeuble appartenant au domaine de l'Etat du Québec par un arpenteur-géomètre doivent être réalisées selon les instructions de l'arpenteur général du Québec.

Suite à la réalisation de cette procédure selon les instructions de l'arpenteur général du Québec, il est nécessaire pour l'arpenteur-géomètre ayant réalisé cette délimitation de déposer tous les documents produits (plans, rapports...) au bureau de l'arpenteur général afin de les faire valider, celui-ci étant le seul dépositaire de toutes les terres du domaine public.

II.5.4 L'intérêt du système québécois

Il est intéressant d'étudier plus en détail le système de gestion et de délimitation du domaine public québécois car celui-ci possède différents avantages.

Même si les biens de ce domaine public sont gérés par différents ministères ou établissements publics, au final la délimitation de ce domaine se fait selon les instructions et les recommandations du ministère des Ressources Naturelles, au travers de l'arpenteur général du Québec. Seul l'arpenteur général du Québec valide cette délimitation alors qu'en France chaque personne publique peut délimiter son domaine public.

De plus, une fois que les opérations sont finies, l'arpenteur-géomètre ayant mis en œuvre cette délimitation est obligé de déposer les documents originaux qu'il a réalisés au bureau de l'arpenteur général du Québec. Cela permet la conservation de tous ces documents au sein d'un même registre, le registre du domaine de l'Etat.

Il faudrait réfléchir à transposer ce système québécois en France. Cependant, cette transposition serait peut-être difficile étant données les différences au niveau de la gestion de notre domaine public.

II.6 PROPOSITIONS AFIN DE FAIRE EVOLUER CETTE PROCEDURE

Les procès-verbaux mis en place par l'OGE constituent une base de départ qui sera amenée à évoluer dans le temps. Actuellement, ils ne donnent pas suffisamment d'éléments permettant de valider la limite entre le domaine public et une propriété privée. La personne publique est toujours la personne qui décide de la limite de ses biens. Il faudrait que cette procédure évolue et que la personne publique ne soit plus forcément juge et partie.

II.6.1 Ne faudrait-il pas tendre vers une procédure contradictoire ?

Ne faudrait-il tout simplement pas tendre vers une procédure contradictoire concernant cette procédure de délimitation ?

Cette question revient assez souvent depuis un certain nombre d'années. Les procès-verbaux de délimitation mis en place par l'OGE sont un début de réponse, toute la procédure se réalise plus ou moins de façon contradictoire, seule la définition de la limite se fait de façon unilatérale par la personne publique.

Déjà en 2007, dans le mensuel Géomètre⁴⁷, M. François MAZUYER évoquait la possibilité de mettre en place une procédure qui associerait le riverain à cette délimitation. C'est chose faite avec ces procès-verbaux de délimitation.

Il faudrait que les textes évoluent et que la procédure de délimitation du domaine public artificiel soit inscrite dans un texte officiel. La mise en place de ces procès-verbaux de délimitation par l'OGE a pour but, à terme, de faire doctrine. D'après M. Vincent BALP, cela permettra aux rédacteurs de ce futur texte d'avoir un exemple et une première approche concernant cette délimitation.

En conclusion, il ne faudrait pas que la procédure de délimitation devienne une procédure contradictoire comme le bornage. L'élaboration d'un texte intégrant la consultation des riverains au sein de cette procédure permettrait une détermination de la limite plus précise du fait de la présence des deux parties. Lorsque la limite de fait est différente de la limite foncière, une régularisation devrait être obligatoire et à la charge de la personne publique dans un délai fixé.

⁴⁷ Géomètre n°2037 datant de 2007

II.6.2 Accord tacite en cas de non réponse de la personne publique

Le fait de mettre en place une procédure permettant d'obtenir un accord tacite de la personne publique en cas de non réponse semble une idée un peu utopiste. Même si celle-ci serait une réelle réponse au problème des géomètres experts.

Il serait dans un premier temps nécessaire de modifier les textes, un alignement ne pouvant être validé tacitement, il doit obligatoirement être écrit et signé par la personne publique.

La demande de délimitation du domaine public pourrait être mise en place sous la forme d'un document type CERFA (*voir annexe 12*). Ce dernier serait déposé auprès de la personne publique concernée, avec obligation d'une durée d'instruction. La non réponse de l'administration entraînerait un accord tacite de celle-ci. Ce document comprendrait un certain nombre d'informations concernant le propriétaire, sa parcelle... ainsi que différentes pièces complémentaires dont la personne publique aurait besoin afin d'instruire cette demande. Ces différentes pièces pourraient être un plan cadastral, un plan de situation, un plan d'état des lieux avec une proposition de limite de fait...

Le but d'un tel document serait de déposer une demande auprès de la personne publique, date à partir de laquelle un délai d'instruction courrait, et en cas de non réponse de la personne publique à échéance, les propriétaires riverains obtiendraient alors une validation tacite de la limite de fait proposée.

La mise en place d'une validation tacite obligerait la personne publique à étudier ces demandes afin de ne pas délivrer des délimitations avec lesquelles elle ne serait pas d'accord. Ce document simplifierait les demandes de délimitation pour lesquelles la limite de fait est certaine.

Cependant la mise en place d'un tel document serait-elle acceptée par la personne publique ? Lors d'une discussion avec Mme Evelyne DARTIGUELONGUE, employée à la direction des services juridiques de la ville de Marseille, celle-ci m'a fait part de sa réticence à valider une limite de fait de façon tacite. D'après elle, il est préférable de valider une limite à l'aide d'un document écrit. C'est pourquoi la mise en place d'un tel document est peut être utopiste mais reste une idée à creuser.

II.6.3 Mise en place de plans d'alignements simplifiés et allégés

Concernant les biens faisant partie du domaine public routier, ne serait-il pas intéressant de réfléchir à la mise en place d'un plan d'alignement simplifié et allégé ? Ce plan d'alignement devrait être obligatoirement mis en place par les personnes publiques.

Il faudrait mettre en évidence que la personne publique ne délivre aucun arrêté d'alignement et à ce moment-là, le préfet pourrait l'obliger à dresser un plan d'alignement simplifié de toutes les routes qu'elle a en sa possession.

Ce plan d'alignement serait toutefois un plan simplifié, celui-ci n'aurait pour but que de fixer les limites entre le domaine public routier et les propriétés privées. Il ne sera pas nécessaire que celui-ci prévoie des élargissements ou des rétrécissements.

Il sera toutefois nécessaire, comme lors de la mise en place d'un plan d'alignement standard, de suivre une certaine procédure lors de la mise en place de ce plan, comme par exemple, prévenir les riverains et mettre en place une enquête publique.

Il faut dire que la mise en place d'un tel plan d'alignement simplifié coûterait très cher aux différentes personnes publiques. C'est pourquoi la mise en place d'une telle contrainte permettrait peut-être d'obliger les personnes publiques à délivrer les arrêtés d'alignements.

II.6.4 Faire de la délimitation une des missions du géomètre expert et non plus de la personne publique

Ne faudrait-il pas faire en sorte que la procédure de délimitation du domaine public devienne une des missions du géomètre expert au même titre que la procédure de bornage ? Cette proposition est la plus simple et elle permettrait ainsi de décharger la personne publique de cette responsabilité qu'elle n'arrive parfois pas à gérer, par manque de temps, de moyens et de compétences.

Il faudrait pour cela préciser que le géomètre a délégation de service public pour la procédure de délimitation des propriétés privées au droit du domaine public et qu'il soit en mesure de fixer cette limite.

Il est intéressant de rappeler ce qu'est le service public : *« une activité rattachable à une personne publique ayant pour but la satisfaction d'un besoin d'intérêt général et qui, en principe, est soumise à un régime exorbitant de droit privé »*⁴⁸. Il est par la même occasion important de préciser que les ordres professionnels ayant reçu délégation de services publics sont définis de la manière suivante : *« ce sont des organismes chargés d'une mission de service public, dotés de prérogatives de puissance publique, et néanmoins régis selon les règles de droit privé »*⁴⁹.

Actuellement la délégation de service public conférée au géomètre expert est définie par l'article 1-1 de la loi du 7 mai 1946 instituant l'ordre des géomètres experts.

Article 1-1 de la loi du 7 mai 1946 : « Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :

1° Réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière [...] ».

Cet article précise que le géomètre expert a actuellement délégation de service public pour la réalisation de plans de bornages et de délimitation foncière de la propriété publique. Ne serait-il donc pas intéressant de faire évoluer ce texte en y ajoutant que le géomètre expert est compétent quant à la délimitation des propriétés privées au droit du domaine public ? Ce dernier devrait alors

⁴⁸ Définition extraite de la brochure « Le Bornage, entre résolution et prévention des conflits » édité par l'OGE

⁴⁹ Définition extraite de la brochure « Le Bornage, entre résolution et prévention des conflits » édité par l'OGE

étudier les limites, convoquer les parties, dresser un plan et un procès-verbal et faire valider cette limite toujours de manière unilatérale par la personne publique mais sans obligation de se voir délivrer un arrêté d'alignement

Faire évoluer cette procédure dans ce sens permettrait de résoudre le problème que rencontrent actuellement les géomètres experts, ne pas pouvoir procéder à la délimitation de ce domaine public en l'absence des documents nécessaires. Cependant est-il possible de faire évoluer cette procédure en ce sens ? La personne publique acceptera-t-elle le fait de ne plus avoir la main mise sur cette procédure ? Les législateurs verront-ils un intérêt à se pencher sur le problème et à légiférer ?

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES :

- BUREAU DE L'ARPENITEUR GENERAL DU QUEBEC, Instructions générales d'arpentage, Québec, Bibliothèque nationale du Québec, 2013, 296p.
- DE DAVID BEAUREGARD-BERTHIER Odile, Droit administratif des biens 2013 – 2014, 9.Ed, Paris, Gualino, 2013, 255p.
- DUFAU Jean, Le domaine public : composition, délimitation, protection, utilisation, 5. Ed, Paris, Moniteur, 2001, 575p.
- GOUTAL Yvon, BANEL Sophie, WHURSTHORN Isabelle, BERNARDI Eve-Line, La valorisation du patrimoine public, 1. Ed, Rueil-Malmaison, Lamy, 2013, 312p.
- HANSEN Philippe, Propriété des personnes publiques en 100 questions, 2. Ed, Paris, Moniteur, 2012, 416p.
- MAZUYER François, RIGAUD Philippe, Le bornage entre résolution et prévention des conflits, 1. Ed, Paris, Publi-Topex, 2011, 132p.
- MORAND-DEVILLER Jacqueline, Droit administratif des biens, 6. Ed, Paris, Montchrestien, 2010, 890p.
- Rédigé conjointement par l'AMF et l'OGE, La voirie communale, 3. Ed, Paris, Publi-Topex, 2009, 58p.

CODES :

- Code Civil
- Code de la Voirie Routière
- Code de l'Urbanisme
- Code du Géomètre Expert
- Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
- Code Général des Collectivités Territoriales

MEMOIRES :

- ANDREJAK Typhanie, Délimitation du domaine public par rapport aux autres propriétés publiques (domaine public et domaine privé), Mémoire de Travail de Fin d'Etudes, Le Mans, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 2012, 66p., www.esgt-siti.cnam.fr, consulté le 04/03/2014.
- MICHAUD Thomas, Le domaine public artificiel et le droit de propriété : indépendance ou dépendance hiérarchisée ? étude au regard de la délimitation du domaine public artificiel, Mémoire de Travail de Fin d'Etudes, Le Mans, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 2005, 88p., www.esgt-siti.cnam.fr, consulté le 17/03/2014.

PERIODIQUES:

- CLERGEOT Pierre, PARMANTIER Jean, *Domaine public artificiel, quelle délimitation ?*, Géomètre, mai 2007, n°2037, p. 32 – 47.
- DELPORTE René-Henri, *L’alignement des voies publiques, Etat des lieux*, Géomètre, mai 2010, n°2070, p.28 – 43.
- MAZUYER François, *Les règles du domaine public fluvial*, Géomètre, juillet – août 2012, n°2094, p.34.
- PARMANTIER Jean, *Délimitation de DPM, La pratique, les difficultés et les perspectives*, Géomètre, juillet – août 2008, n°2050, p. 34 – 38.

SUPPORT DE FORMATION:

- LABRECQUE Pierre, TÉTREULT Michel, *Partage de la propriété publique et privée*, Cours de formation continue de l’Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, février 2001, 81p.

SITES INTERNET:

- Ordre des Géomètres Experts, page d’accueil de l’Ordre des Géomètres Experts, [en ligne]. Disponible sur : www.geometre-expert.fr (consulté le 24/03/2014).
- Service public de la diffusion du droit par internet, page d’accueil de Legifrance, [en ligne]. Disponible sur : www.legifrance.gouv.fr (consulté à nombreuses reprises durant le TFE du 03/02/2014 au 06/06/2014).
- Editions Dalloz, page d’accueil de la base de données juridique des Editions Dalloz, [en ligne]. Disponible sur : www.dalloz.fr (consulté à nombreuses reprises durant le TFE du 03/02/2014 au 06/06/2014).

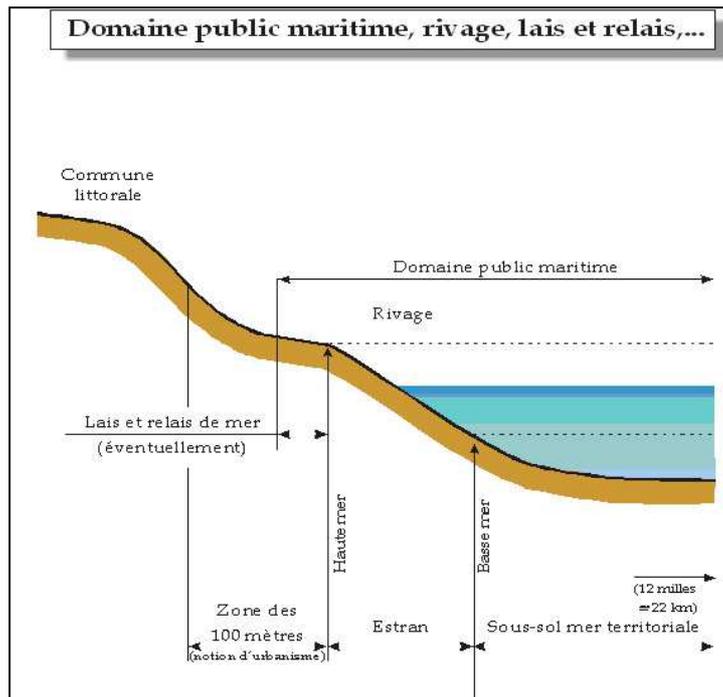
TABLE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Schéma illustrant la composition du domaine public maritime
- Annexe 2 : Procès-verbal de délimitation concernant une propriété affectée de la domanialité publique autre que voirie
- Annexe 3 : Procès-verbal de délimitation concernant une propriété affectée de la domanialité publique à caractère de voie
- Annexe 4 : Questionnaire délimitation du domaine public
- Annexe 5 : Réponses au questionnaire délimitation du domaine public
- Annexe 6 : Note explicative
- Annexe 7 : Plan de délimitation du domaine public - Propositions de limites
- Annexe 8 : Procès-verbal de délimitation
- Annexe 9 : Plan de délimitation du domaine public - Définition de la limite de propriété foncière et de la limite de fait
- Annexe 10 : Arrêté d'alignement individuel
- Annexe 11 : Procès-verbal de carence
- Annexe 12 : Demande de délimitation du domaine public

ANNEXE 1

SCHEMA ILLUSTRANT LA COMPOSITION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

SCHEMA ILLUSTRANT LA COMPOSITION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME



Source : www.developpement-durable.gouv.fr

Article L2111-4 du CG3P : « Le domaine public maritime naturel de L'Etat comprend :

1° Le sol et le sous-sol de la mer entre la limite extérieure de la mer territoriale et, côté terre, le rivage de la mer. Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'ou les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ;

2° Le sol et le sous-sol des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer ;

3° Les lais et relais de la mer :

a) Qui faisaient partie du domaine privé de l'Etat à la date du 1er décembre 1963, sous réserve des droits des tiers ;

b) Constitués à compter du 1er décembre 1963.

Pour l'application des a et b ci-dessus, dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, la date à retenir est celle du 3 janvier 1986 ;

4° La zone bordant le littoral définie à l'article L. 5111-1 dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion ;

5° Les terrains réservés en vue de la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime, balnéaire ou touristique et qui ont été acquis par l'Etat.

Les terrains soustraits artificiellement à l'action du flot demeurent compris dans le domaine public maritime naturel sous réserve des dispositions contraires d'actes de concession translatifs de propriété légalement pris et régulièrement exécutés. »

ANNEXE 2

PROCES-VERBAL DE DELIMITATION CONCERNANT UNE PROPRIETE AFFECTEE DE LA
DOMANIALITE PUBLIQUE AUTRE QUE VOIRIE



Procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques

**Cas d'une propriété affectée de la domanialité
publique autre que voirie**

PREAMBULE

Le présent document vise le domaine public artificiel hors voirie.

La consistance du domaine public artificiel résulte en principe des titres et décisions qui ont permis à la personne publique d'avoir la maîtrise foncière des sols pour asseoir ses ouvrages.

Le domaine public artificiel hors voirie comprend :

- ✓ Le domaine public maritime artificiel
- ✓ Le domaine public fluvial artificiel
- ✓ Le domaine public ferroviaire (SNCF et RFF)
- ✓ Le domaine public aéronautique
- ✓ Le domaine public hertzien (non traité)
- ✓ Le domaine public de la défense
- ✓ Les édifices et bâtiments publics (cimetières, écoles, collèges, lycées, mairie ...)
- ✓ Le statut de biens particuliers (Poste, France Telecom, office HLM)

La délimitation de la propriété des personnes publiques est régie par le Code du même nom dans ses articles L.2111-5 pour le domaine public maritime naturel et L.2111-9 pour le domaine public fluvial naturel.

Le principe de l'unilatéralité est la règle dans la procédure de délimitation de ces domaines publics naturels et par un effet d'extension, sans réelle assise réglementaire, le même principe est appliqué au domaine public artificiel.

Les faits indiquent que l'assiette des ouvrages publics n'est pas toujours garantie par des titres, qu'elle est parfois incertaine ou est même le résultat d'empiètements sur la propriété des riverains.

La définition de la limite entre la propriété de la personne publique et la propriété privée ne peut pas se réduire au simple constat de l'assiette de l'ouvrage public :

- la limite entre les propriétés doit résulter d'une analyse de documents qui permet d'établir un procès-verbal de délimitation entre la propriété privée et la propriété des personnes publiques affectée de la domanialité publique.
- le constat de l'assiette de l'ouvrage public permet dans un second temps à la personne publique de valider ce qui est nécessaire au fonctionnement actuel de l'ouvrage public, c'est-à-dire qui est réellement affecté de la domanialité publique.
- Ces deux limites ne sont pas nécessairement confondues, ce qui exige dans ce cas une régularisation foncière.

Le principe du contradictoire est la règle essentielle et nécessaire dans toute procédure de l'ordre judiciaire et amiable, et par un effet d'extension, le même principe doit être appliqué afin :

- de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique
- de respecter les droits des propriétaires privés
- de prévenir les contentieux.

METHODOLOGIE

- identifier le propriétaire de l'ouvrage public et les propriétaires privés
- vérifier le caractère de domanialité publique de la propriété de la personne publique (art.L2111-1 et L2111-2 du CGPPP)
 - délibération de classement du bien
 - propriété du sol
 - affectation

En cas de doute, il appartient à la personne publique de dire si la partie concernée est ou non affectée de la domanialité publique.

- le caractère de domanialité est indépendant de la parcellisation de la propriété
- adresser un courrier aux parties avec demande de communication des titres et convocation à une réunion sur le terrain
- procéder éventuellement au lever préparatoire avant la réunion (opération technique non contradictoire)
- organiser une réunion sur le terrain (signature d'une feuille de présence) dans le triple but :
 - de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique
 - de respecter les droits des propriétaires privés
 - de prévenir les contentieux.
- analyser les documents communiqués par les propriétaires fonciers en les hiérarchisant, les comparer aux documents relatifs à la propriété publique à délimiter
- vérifier les limites de possession paisible et reconnue
- proposer à l'autorité de fixer la limite de propriété en fonction des éléments analysés
- constater l'assiette de l'ouvrage public existant et définir la limite dite de fait
- dresser un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété de la personne publique qui comporte une partie littérale et le plan associé.
- transmettre le procès-verbal à la personne publique dans le but de l'annexer à l'arrêté de délimitation de la propriété de la personne publique qu'il lui appartient de prendre
- adresser le procès-verbal aux propriétaires privés concernés dès la communication à la personne publique afin de porter à leur connaissance la procédure administrative à suivre
- en cas de discordance entre la limite foncière et la limite de fait de l'ouvrage public, si la restitution des biens en l'état ne s'impose pas, il sera conseillé de procéder à une régularisation foncière. Trois cas de figure peuvent se présenter :
 1. Mise en évidence d'empiètements de l'ouvrage public sur la propriété privée : dans ce cas, et sous réserve de l'accord des parties, il convient d'établir l'acte foncier adéquat et d'établir un document modificatif du parcellaire cadastral, ces documents étant destinés à être annexés à un acte de transfert de propriété
 2. Mise en évidence d'occupations de l'ouvrage public ou de la propriété de la personne publique par le propriétaire privé : dans ces cas, et sous réserve de l'accord des parties, il convient d'établir l'acte foncier adéquat ou une convention d'occupation précaire et d'établir un document modificatif du parcellaire cadastral, ces documents étant destinés à

être annexés à la procédure de déclassement éventuel ainsi qu'à l'acte de transfert de propriété

3. Limite de fait de l'ouvrage public séparée de la propriété privée par un espace relevant du domaine privé de la personne publique (reliquat non exploité) : dans ce cas, la procédure de bornage doit être mise en œuvre pour fixer la limite entre les deux propriétés privées
- procéder à la mise en application de l'arrêté ou de l'acte translatif de propriété qui pourra nécessiter la matérialisation et/ou la reconnaissance de la limite en s'assurant du caractère certain inscrit dans le corps du procès-verbal et devant être reporté dans l'arrêté de délimitation.

**PROCES VERBAL
CONCOURANT A LA DELIMITATION DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES**

A la requête de _____,

je, soussigné _____, Géomètre-Expert à _____, inscrit au tableau du conseil régional de _____ sous le numéro _____,

ai été chargé de mettre en œuvre la procédure de délimitation de la propriété affectée de la domanialité publique artificielle ... cadastrée commune de _____, section ____ n°(s) _____
... non cadastrée

et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties :

Personne(s) publique(s)

Propriétaire de l'assiette foncière cadastrée commune de _____, section ____ n°(s) _____
de l'assiette foncière non cadastrée

Propriétaire(s) riverain(s) concerné(s) :

M. / Mme

Né le à

Demeurant

Propriétaire des parcelles

Au regard de l'acte de _____ dressé le _____ par Me _____ Notaire à _____, et
publié au fichier immobilier le _____, vol ____ n° _____.

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de délimitation a pour objet de fournir les éléments permettant à la personne publique, de fixer de manière certaine les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs entre :

la propriété affectée de la domanialité publique artificielle
cadastrée commune de _____, section ____ n°(s) _____
non cadastrée

et

la(les) propriété(s) privée(s) riveraine(s) cadastrées : _____

Article 3 : Réunion contradictoire

Afin de procéder sur les lieux à la réunion contradictoire le _____ à _____, ont
été convoqués par lettre simple (par lettre recommandée avec accusé de réception) en date du _____

(liste des personnes convoquées)

Au jour et heure dits, étaient présents :
(liste des personnes présentes)

Au jour et heure dits, étaient absents :
(liste des personnes absentes)

L'organisation d'une réunion contradictoire permet de recueillir l'ensemble des éléments probants, les dires des parties, afin :
- de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique
- de respecter les droits des propriétaires privés
- de prévenir les contentieux

Article 4 : Eléments analysés pour la définition des limites

Les titres de propriété et en particulier :

- Les actes mentionnés à l'article 1 paragraphes _____ ne comportent que la seule désignation cadastrale
- L'acte mentionné à l'article 1 paragraphe _____ mentionne « _____ »
-etc

Les documents présentés par la personne publique :

Document présenté par Monsieur _____

- Délibération de la collectivité publique
- Une convention sous seing privé pour la définition de la limite établie par _____ le _____
-etc

Les documents présentés par les propriétaires riverains :

Document présenté par Monsieur _____

- Une convention sous seing privé pour la définition de la limite établie par _____ le _____
-etc

Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :

- Un procès-verbal de bornage dressé par _____ le _____
- Un plan de bornage dressé par _____ le _____
- Un document modificatif du parcellaire cadastral établi par _____ le _____
-etc

Les parties présentes ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

Les signes de possession et en particulier...

- la présence d'une clôture très ancienne,
- la présence d'un mur en pierres sèches,
-etc

Les dires des parties repris ci-dessous :

- Mme _____ déclare
- M _____ déclare

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

- La limite de propriété ancestrale
- L'assiette de l'ouvrage constatée
- Aucun transfert de propriété n'ayant été réalisé
- Une régularisation est nécessaire

Article 5 : Définition des limites de propriétés foncières

A l'issue

- de la réunion contradictoire
- de l'analyse des signes de possession constatés, des documents cités ci-dessus, de l'état des lieux, ...

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,
Les repères nouveaux A, B, C, ... ont été implantés

Les termes de limites :

ex.

- D : angle de mur,
- E : angle de poteau de clôture,
- F : prolongement de la ligne AB à 0,25m de la borne B,
- G : borne existante ancienne en pierre
- H : borne existante (bornage du _____ réalisé par M. _____)
- etc....

ont été reconnus.

Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

Les limites de propriété objet du présent procès-verbal de délimitation sont fixées suivant la ligne :
ex. A (définition littérale du point), B (idem), C (idem), etc..

Nature des limites (le cas échéant) :

ex. Entre les points D et E, la limite est fixée au mur de pierres sèches.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Article 6 : Définition de la limite de fait

A l'issue du constat de l'assiette de l'ouvrage public existant

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,

La limite de fait correspond à la limite de propriété (voir article 5)

La limite de fait ne correspond pas à la limite de propriété :

Les repères nouveaux A, B, C,ont été implantés. Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

Les termes de limites :

ex.

- D : angle de mur,
- E : angle de poteau de clôture,
- F : prolongement de la ligne AB à 0,25m de la borne B,

-G : borne existante ancienne en pierre
-H : borne existante (bornage du _____ réalisé par M. _____)
etc....

ont été reconnus. Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

La limite de fait est identifiée suivant la ligne :
ex. A (définition littérale du point), B (idem), C (idem), etc...

Nature des identifiants (le cas échéant) :
ex. Entre les points D et E, la limite de fait est située au pied du mur en pierres sèches.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position de la limite de fait.

Article 7 : Régularisation foncière

7.1. La présente délimitation a permis de mettre en évidence la concordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public. Aucune régularisation foncière n'est à prévoir.

7.2. La présente délimitation a permis de mettre en évidence la discordance entre la limite foncière et la limite de fait de l'ouvrage public.

- Si les parties s'accordent sur une régularisation foncière, le transfert de propriété devra être effectué par acte translatif authentique, notarié ou administratif.
- Si les parties s'accordent sur la signature d'une convention d'occupation temporaire, la personne publique sera amenée à rédiger une autorisation d'occupation temporaire

Article 8 : Mesures permettant le rétablissement des limites

Définition littérale des points d'appuis :

-
-

....

Tableau des mesures de rattachement (ou tableau des coordonnées locales – système indépendant)

Article 9 : Observations complémentaires

-
-

....

Article 10 : Rétablissement des bornes ou repères

Les bornes ou repères qui viendraient à disparaître, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal et confirmées par l'arrêté auquel il est destiné, devront être remises en place par un géomètre-expert.

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procédera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera certificat. Ce certificat devra relater

le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

Ce certificat sera notifié à la personne publique et aux propriétaires riverains.

Article 11 : Clauses générales

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal de délimitation dans la base de données GEOFONCIER mise en place par l'Ordre des Géomètres-Experts, suivant les dispositions du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié organisant la profession de Géomètre-Expert. Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout Géomètre Expert qui en ferait la demande.

En référence à l'article L111-5-3 du Code de l'urbanisme, en cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le notaire, l'existence du présent procès-verbal et de l'arrêté auquel il est destiné.

Fait àle

Le géomètre-expert soussigné auteur des présentes

Cadre réservé à l'administration :

Document annexé à l'arrêté en date du

ANNEXE 3

PROCES-VERBAL DE DELIMITATION CONCERNANT UNE PROPRIETE AFFECTEE DE LA
DOMANIALITE PUBLIQUE A CARACTERE DE VOIE



Procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques et alignement individuel

**Cas d'une propriété affectée de la domanialité
publique à caractère de voie**

PREAMBULE

La consistance du domaine public artificiel résulte en principe des titres et décisions qui ont permis à la personne publique d'avoir la maîtrise foncière des sols pour asseoir ses ouvrages.

Contexte juridique

L'article L112-1 du Code de la Voirie routière traite de la procédure relative au constat de l'emprise de l'ouvrage public :

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »

L'article L.112-1 du code de la voirie routière ne traite pas de la limite de propriété, mais traite uniquement de la limite physique de la voie publique.

La délivrance de l'arrêté d'alignement individuel en l'absence de plan d'alignement est régie par les articles L112.3 et L112-4 :

Art L112-3 :

« L'alignement individuel est délivré par le représentant de l'Etat dans le département, le président du conseil général ou le maire, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale.

Dans les agglomérations, lorsque le maire n'est pas compétent pour délivrer l'alignement, Il doit obligatoirement être consulté. »

Art. L. 112-4 :

« L'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait la demande »

Ce qu'est l'alignement individuel

L'alignement individuel a pour vocation d'assurer la protection de l'ouvrage public routier.

L'arrêté d'alignement individuel doit constater la « *limite de fait* » de la voie (jurisprudence constante) c'est-à-dire son emprise totale, y compris les éléments accessoires tels qu'ils existent au moment de la demande au droit d'une et une seule propriété privée.

Ces éléments accessoires ou dépendances sont ceux qui sont nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers (trottoir, accotement, mur de soutènement, talus, fossé,...)

Pour appréhender la teneur et les conditions de délivrance de l'arrêté, il faut considérer la voie publique comme étant un ouvrage public.

L'alignement correspond à l'emprise de l'ouvrage public qui peut éventuellement ne pas être érigé totalement sur la propriété de la personne publique.

Ce que n'est pas l'alignement individuel

L'alignement individuel n'a pas pour vocation de délimiter la propriété de la personne publique.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif qui est sans effet sur les droits de propriété de la personne publique et du riverain et peut ne pas correspondre à la limite réelle de la propriété.

L'alignement ne peut pas inclure une partie de terrain située au-delà de l'alignement de fait et nécessaire à un projet d'élargissement (CE contentieux 21/07/1995 N°103853 G.F.A. DES COMBES)
Il ne peut être délivré dans le but de faire cesser un empiètement réalisé par un riverain (CE 13/06/1984 n°47707 FIEDOS)
L'alignement ne peut définir la limite du domaine public à X mètres de l'axe de la chaussée (CE contentieux 28/04/1989 n°64788).
Le parcellaire cadastral ne peut servir de base à l'alignement de la voie (Cour Admin. d'Appel Bordeaux 12/11/2009 n°08BX01014)

Utilité de l'alignement individuel

L'alignement doit toujours être demandé en cas de travaux en limite de la voie publique ou devant respecter un certain prospect par rapport à celle-ci. Ceci n'exonère pas le demandeur d'obtenir les autorisations d'urbanisme ad hoc.

Validité de l'arrêté d'alignement individuel

L'arrêté est valable tant qu'un fait nouveau ne vient pas modifier l'état des lieux (CE contentieux 26/05/2004 n°249157).

L'alignement individuel peut aussi constater une limite différente de celle constatée précédemment même en l'absence de fait nouveau et sans changement d'état des lieux (CE 10/01/2007 n°283384 Conseil Général du Pas de Calais).

Rôle du géomètre-expert

Le géomètre-expert doit analyser la limite foncière de la propriété de la personne publique.

Les faits indiquent que l'assiette des ouvrages publics n'est pas toujours garantie par des titres, qu'elle est parfois incertaine ou est même le résultat d'empiètements sur la propriété des riverains.

La définition de la limite entre la propriété de la personne publique et la propriété privée ne peut pas se réduire au simple constat de l'assiette de l'ouvrage public, soit d'une « limite de fait » :

- la limite entre les propriétés doit résulter d'une analyse de documents qui permet d'établir un procès verbal de délimitation entre la propriété privée et la propriété des personnes publiques.
- Le constat de la limite de fait permet dans un second temps à la personne publique de valider ce qui est nécessaire au fonctionnement actuel de l'ouvrage public, c'est-à-dire qui est réellement affecté à la domanialité publique.
- Ces deux limites ne sont pas nécessairement confondues, ce qui exige dans ce cas une régularisation foncière.

Dans le cadre de sa délégation de service public, le géomètre-expert doit proposer la régularisation foncière de l'ouvrage considéré.

Le principe du contradictoire est la règle essentielle et nécessaire dans toute procédure de l'ordre judiciaire et amiable, et par un effet d'extension, le même principe doit être appliqué afin :

- de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique
- de respecter les droits des propriétaires privés
- de prévenir les contentieux.

METHODOLOGIE

- identifier le propriétaire de l'ouvrage public et les propriétaires privés
- vérifier le caractère de domanialité publique affecté à la propriété de la personne publique (art.L2111-1 et L2111-2 du CGPPP)
 - délibération de classement du bien
 - propriété du sol
 - affectation

En cas de doute, il appartient à la personne publique de dire si la partie concernée est ou non affectée de la domanialité publique.
- le caractère de domanialité est indépendant de la parcellisation de la propriété
- adresser un courrier aux parties avec demande de communication des titres et convocation à une réunion sur le terrain
- procéder éventuellement au lever préparatoire avant la réunion (opération technique non contradictoire)
- organiser une réunion sur le terrain (signature d'une feuille de présence) dans le triple but :
 - de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique
 - de respecter les droits des propriétaires privés
 - de prévenir les contentieux.
- analyser les documents communiqués par les propriétaires fonciers en les hiérarchisant, les comparer aux documents relatifs à la propriété publique à délimiter
- vérifier les limites de possession paisible et reconnue
- fixer la limite de propriété en fonction des éléments analysés
- constater l'assiette de l'ouvrage public existant et définir la limite dite de fait
- dresser un procès-verbal de délimitation de la propriété de la personne publique qui comporte une partie littérale et le plan associé.
- transmettre le procès-verbal de délimitation à la personne publique dans le but de l'annexer à l'arrêté d'alignement individuel qu'il lui appartient de prendre
- adresser le procès-verbal de délimitation aux propriétaires privés concernés dès la communication à la personne publique afin de porter à leur connaissance la procédure administrative à suivre
- en cas de discordance entre la limite foncière et la limite de fait de l'ouvrage public, si la restitution des biens en l'état ne s'impose pas, il sera conseillé de procéder à une régularisation foncière. Trois cas de figure peuvent se présenter :
 1. Mise en évidence d'empiètements de l'ouvrage public sur la propriété privée : dans ce cas, et sous réserve de l'accord des parties, il convient d'établir l'acte foncier adéquat et un document modificatif du parcellaire cadastral, ces documents étant destinés à être annexés à un acte de transfert de propriété
 2. Mise en évidence d'occupations de l'ouvrage public ou de la propriété de la personne publique par le propriétaire privé : dans ces cas, et sous réserve de l'accord des parties, il convient d'établir

-l'acte foncier adéquat et un document modificatif du parcellaire cadastral, ces documents étant destinés à être annexés à la procédure de déclassement éventuel ainsi qu'à l'acte de transfert de propriété
-ou une convention d'occupation temporaire

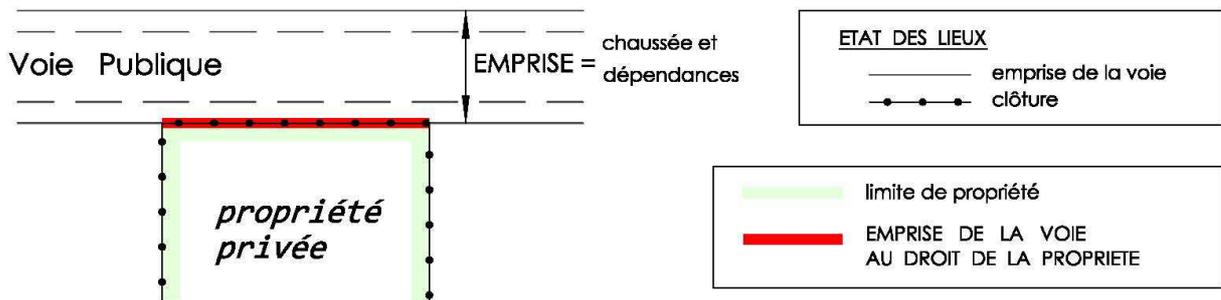
3. Limite de fait de l'ouvrage public séparée de la propriété privée par un espace relevant du domaine privé de la personne publique (reliquat non exploité) : dans ce cas, la procédure de bornage doit être mise en œuvre pour fixer la limite entre les deux propriétés privées
- procéder à la mise en application de l'arrêté ou de l'acte translatif de propriété qui pourra nécessiter la matérialisation et/ou la reconnaissance de la limite

CAS PRATIQUES

Les différents cas rencontrés sont présentés ci-après :

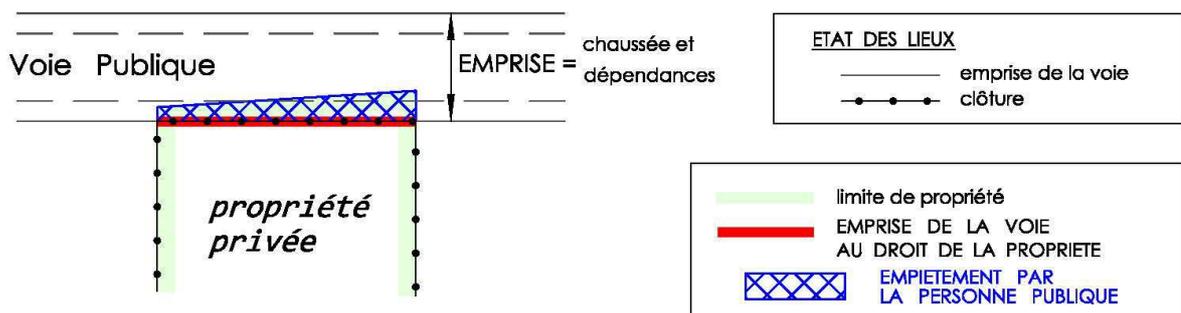
- A) COINCIDENCE ENTRE LA LIMITE DE FAIT ET LA LIMITE DE PROPRIETE**
- B) MISE EN EVIDENCE D'EMPIETEMENT PAR LA PERSONNE PUBLIQUE**
- C) MISE EN EVIDENCE D'EMPIETEMENTS PAR LE RIVERAIN SUR LA VOIE PUBLIQUE**
- D) CAS PARTICULIER DU DELAISSE DE VOIRIE**
- E) RETRAIT DE L'ALIGNEMENT PAR RAPPORT A LA LIMITE DE PROPRIETE**

A) COINCIDENCE ENTRE LA LIMITE DE FAIT ET LA LIMITE DE PROPRIETE



Le procès-verbal de délimitation de la propriété de la personne publique et l'arrêté d'alignement individuel auquel il est destiné doivent mettre en évidence la concordance entre la limite de fait et la limite de propriété.

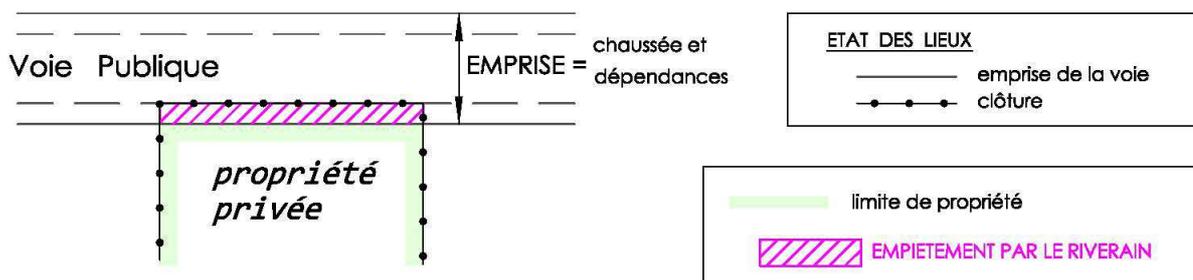
B) MISE EN EVIDENCE D'EMPIETEMENT PAR LA PERSONNE PUBLIQUE



Quand l'empiètement est avéré avec certitude (procès-verbal de délimitation suivi d'un arrêté), soit la régularisation foncière par acte authentique est rendue possible par l'accord des parties, soit l'assiette de l'empiètement est libérée, soit, si l'ouvrage doit être maintenu, et en l'absence d'accord des parties, engager une procédure d'expropriation.

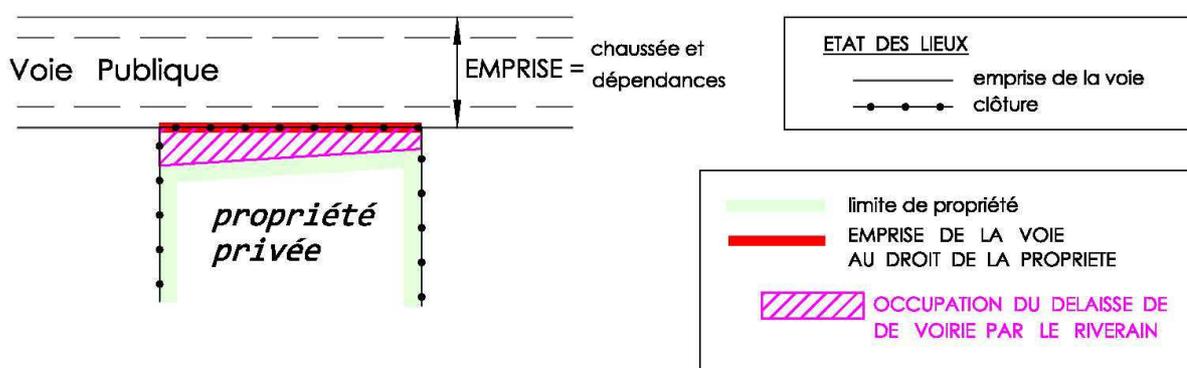
Dans le premier cas, le géomètre-expert dresse les documents nécessaires à la régularisation foncière (procès-verbal, plan de division, document de modification du parcellaire cadastral, ...).

C) MISE EN EVIDENCE D'EMPIETEMENTS PAR LE RIVERAIN SUR LA VOIE PUBLIQUE



Sauf cas exceptionnel de la régularisation qui exigerait un déclassement après enquête publique, cela correspond à une voie de fait qui nécessite la libération de l'assiette de l'empiètement.

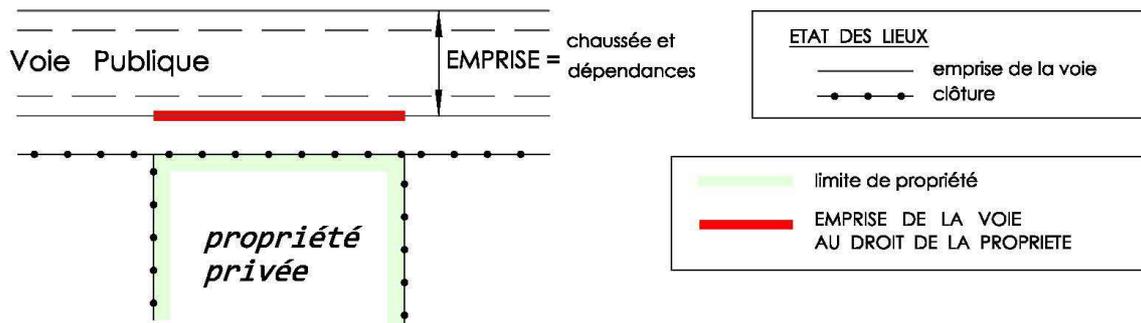
D) CAS PARTICULIER DU DELAISSE DE VOIRIE



Dans le cas où le riverain reconnaît l'empiètement et accepte de libérer l'emprise, un procès-verbal de bornage normalisé doit être dressé pour définir la limite entre la propriété du riverain et la partie de la propriété de la personne publique relevant de son domaine privé.

Dans le cas où le riverain reconnaît l'empiètement et que la personne publique accepte de céder l'emprise de l'empiètement, il convient d'établir l'acte foncier adéquat et un document modificatif du parcellaire cadastral, ces documents étant destinés à être annexés à l'acte de transfert de propriété. La prescription acquisitive pourra s'appliquer si les critères sont réunis.

E) RETRAIT DE L'ALIGNEMENT PAR RAPPORT A LA LIMITE DE PROPRIETE



Le procès-verbal de délimitation permet à la collectivité de prendre l'arrêté d'alignement individuel qui met en évidence la limite entre son domaine public et sa propriété privée.

La limite séparative avec la propriété privée riveraine relève de la procédure de bornage amiable.

Dans ce cas, il ne faut pas oublier de prendre en compte les problèmes d'accès (servitude de passage).

**PROCES VERBAL
DE DELIMITATION DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES**

A la requête de _____,

je, soussigné _____, Géomètre-Expert à _____, inscrit au tableau du conseil régional de _____ sous le numéro _____,

ai été chargé de mettre en œuvre la procédure de délimitation de la propriété de la personne publique, en l'occurrence la voirie communale (départementale...) nommée « _____ » (cadastrée commune de _____, section ____ n°(s)_____) (non cadastrée)

et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties :

Personne publique

Propriétaire de la voie nommée _____ cadastrée commune de _____, section ____ n°(s)_____
non cadastrée

Propriétaire(s) riverain(s) concerné(s) :

M. / Mme

Né le à

Demeurant

Propriétaire des parcelles

Au regard de l'acte de _____ dressé le _____ par Me _____ Notaire à _____, et publié au fichier immobilier le _____, vol ____ n° _____.

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de délimitation a pour objet de fournir à la personne publique les éléments pour lui permettre :

- D'une part, de fixer de manière certaine les limites de propriété séparatives communes et(ou) les points de limites communs,
- D'autre part, de constater la limite de fait, par décision unilatérale, correspondant à l'assiette de l'ouvrage routier, y compris ses annexes s'il y a lieu,

entre :

la voie (communale-départementale...) affectée de la domanialité publique artificielle

nommée _____ sise commune de _____
cadastrée commune de _____, section ____ n°(s)_____
non cadastrée

et

la(les) propriété(s) privée(s) riveraine(s) cadastrées : _____

Le présent procès-verbal est destiné à être annexé à l'arrêté d'alignement individuel correspondant conformément à l'article L.112-1 du code de la voirie routière.

Cet arrêté doit être pris par la personne publique propriétaire ou gestionnaire du bien affecté de la domanialité publique.

Pour clore les opérations de délimitation de la propriété des personnes publiques, l'arrêté et le présent procès-verbal devront être notifiés par la personne publique au géomètre-expert auteur des présentes ainsi qu'à tout propriétaire riverain concerné.

Si la procédure n'est pas menée à son terme, la personne publique devra en informer le géomètre-expert.

Article 3 : Réunion contradictoire

Afin de procéder sur les lieux à la réunion contradictoire le _____ à _____, ont été convoqués par lettre simple (par lettre recommandée avec accusé de réception) en date du _____

(liste des personnes convoquées)

Au jour et heure dits, étaient présents :
(liste des personnes présentes)

Au jour et heure dits, étaient absents :
(liste des personnes absentes)

L'organisation d'une réunion contradictoire permet de recueillir l'ensemble des éléments probants, les dires des parties, afin :

- **de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique**
- **de respecter les droits des propriétaires privés**
- **de prévenir les contentieux**

Article 4 : Eléments analysés pour la définition des limites

Les titres de propriété et en particulier :

- Les actes mentionnés à l'article 1 paragraphes _____ ne comportent que la seule désignation cadastrale
- L'acte mentionné à l'article 1 paragraphe _____ mentionne « _____ »
-etc

Les documents présentés par la personne publique :

Document présenté par Monsieur _____

- Délibération de la collectivité publique
- Une convention sous seing privé pour la définition de la limite établie par _____ le _____
- _____
- Tableau de classement de la voirie
-etc

Les documents présentés par les propriétaires riverains :

Document présenté par Monsieur _____

- Une convention sous seing privé pour la définition de la limite établie par _____ le _____
- _____
-etc

Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :

- Un procès-verbal de bornage dressé par _____ le _____
- Un plan de bornage dressé par _____ le _____
- Un document modificatif du parcellaire cadastral établi par _____ le _____
-etc

Les parties présentes ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

Les signes de possession et en particulier...

- la présence d'une clôture très ancienne,
- la présence d'un mur en pierres sèches,
-etc

Les dires des parties repris ci-dessous :

- Mme _____ déclare
- M _____ déclare

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

- La limite de propriété ancestrale
- L'assiette de l'ouvrage constatée
- Aucun transfert de propriété n'ayant été réalisé
- Une régularisation est nécessaire

Article 5 : Définition des limites de propriétés foncières

A l'issue

- de la réunion contradictoire
- de l'analyse des signes de possession constatés, des documents cités ci-dessus, de l'état des lieux, ...

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,
Les repères nouveaux A, B, C, ... ont été implantés

Les termes de limites :

ex.

- D : angle de mur,
 - E : angle de poteau de clôture,
 - F : prolongement de la ligne AB à 0,25m de la borne B,
 - G : borne existante ancienne en pierre
 - H : borne existante (bornage du _____ réalisé par M. _____)
- etc....

ont été reconnus.

Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

Les limites de propriété objet du présent procès-verbal de délimitation sont fixées suivant la ligne :
ex. A (définition littérale du point), B (idem), C (idem), etc...

Nature des limites (le cas échéant) :

ex. Entre les points D et E, la limite est fixée au mur de pierres sèches.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Article 6 : Définition de la limite de fait

A l'issue du constat de l'assiette de l'ouvrage public existant

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,

La limite de fait correspond à la limite de propriété (voir article 5)

La limite de fait ne correspond pas à la limite de propriété :

Les repères nouveaux A, B, C,ont été implantés. Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

Les termes de limites :

ex.

-D : angle de mur,

-E : angle de poteau de clôture,

-F : prolongement de la ligne AB à 0,25m de la borne B,

-G : borne existante ancienne en pierre

-H : borne existante (bornage du _____ réalisé par M. _____)

etc....

ont été reconnus. Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

La limite de fait-est identifiée suivant la ligne :

ex. A (définition littérale du point), B (idem), C (idem), etc...

Nature des identifiants (le cas échéant) :

ex. Entre les points D et E, la limite de fait est située au pied du mur en pierres sèches.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position de la limite de fait.

Article 7 : Régularisation foncière

La présente délimitation a permis de mettre en évidence la concordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public. Aucune régularisation foncière n'est à prévoir.

ou

La présente délimitation a permis de mettre en évidence la discordance entre la limite foncière et la limite de fait de l'ouvrage public :

- Si les parties s'accordent sur une régularisation foncière, le transfert de propriété devra être effectué par acte translatif authentique, notarié ou administratif.
- Si les parties s'accordent sur une occupation temporaire, la personne publique sera amenée à rédiger une autorisation d'occupation temporaire

Article 8 : Mesures permettant le rétablissement des limites

Définition littérale des points d'appuis :

-
-

....

Tableau des mesures de rattachement (ou tableau des coordonnées locales – système indépendant)

Article 9 : Observations complémentaires

Article 10 : Rétablissement des bornes ou repères

Le géomètre-expert remettra en place les bornes ou repères disparus définissant la limite de propriété dont le rétablissement est sans équivoque et sans aucune interprétation des documents ou mesures existants.

Ces bornes ou repères préalablement définis dans le présent procès-verbal seront rétablis sous réserve d'avoir été confirmés :

- soit par l'arrêté auquel il est destiné en cas de concordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public,
- soit par l'acte translatif authentique, notarié ou administratif en cas de discordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public.

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procédera au rétablissement des dites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera certificat. Ce certificat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

Ce certificat sera notifié à la personne publique et aux propriétaires riverains.

Article 11 : Clauses générales

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal de délimitation dans la base de données GEOFONCIER mise en place par l'Ordre des Géomètres-Experts, suivant les dispositions du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié organisant la profession de Géomètre-Expert. Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout Géomètre Expert qui en ferait la demande.

En référence à l'article L111-5-3 du Code de l'urbanisme, en cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le notaire, l'existence du présent procès-verbal et de l'arrêté auquel il est destiné.

Fait àle

Le géomètre-expert soussigné auteur des présentes

Cadre réservé à l'administration :

Document annexé à l'arrêté en date du

ANNEXE 4

QUESTIONNAIRE DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

Délimitation du domaine public (Communes)

Ce questionnaire sera utilisé dans le cadre de la rédaction de mon mémoire de Travail de Fin d'Etudes. Celui-ci a pour but d'obtenir des statistiques. Les réponses à ce questionnaire resteront totalement anonymes.

*Obligatoire

Vous arrive-t-il d'être convoqué par un géomètre expert sur le terrain pour procéder à la délimitation entre une propriété publique et une propriété privée? *

- Oui
- Non

Pour vous, la procédure de bornage et la procédure de délimitation sont-elles différentes? *

- Oui
- Non

Délimitation du domaine public routier

Disposez-vous d'un plan d'alignement? *

- Oui
- Non

Si oui, de quand date ce plan?

-

Recevez-vous des demandes d'arrêtés individuels d'alignement de la part des géomètres experts? *

- Oui
- Non

Si oui, délivrez-vous ces arrêtés d'alignement?

- Oui
- Non

Saviez-vous que "l'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait la demande" (article L112-4 du Code de la Voirie Routière)? *

- Oui
- Non

Recevez-vous des plans de délimitation du domaine public réalisés par des géomètres experts? *

- Oui
- Non

Validez-vous ces plans en général? *

- Oui
- Non

Si oui, joignez vous un arrêté d'alignement individuel à ce plan?

- Oui
- Non

Généralement, pour quelle raison ne délivrez vous pas d'arrêté individuel d'alignement?

-
-
-

Si l'arrêté individuel d'alignement était intégré à un procès verbal et à un plan que réaliserait le géomètre expert, valideriez vous celui-ci? *

- Oui
- Non

Faites vous entièrement confiance au géomètre expert lorsque celui-ci propose une limite de fait entre le domaine public et le domaine privé? *

- Oui
- Non

Pour vous à quelle procédure sont soumis les chemins ruraux? *

- Procédure de bornage
- Procédure de délimitation

Délimitation des immeubles publics bâtis ou non bâtis

Sont concernés par cette section tous les immeubles publics faisant partie du domaine public tels que : les mairies, les cimetières, les écoles, les collèges, les lycées, les gymnases, les églises...

Quelle procédure est généralement privilégiée lorsque la limite entre un immeuble public et un immeuble privé doit être déterminée? *

- Procédure de bornage
- Procédure de délimitation

Cette délimitation est donc opérée: *

- De manière contradictoire
- De manière unilatérale

ANNEXE 5

REPONSES AU QUESTIONNAIRE DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

Délimitation du domaine public (Communes)

Vous arrive-t-il d'être convoqué par un géomètre expert sur le terrain pour procéder à la délimitation entre une propriété publique et une propriété privée? *

| Oui | Non |
|-----|-----|
| 11 | 0 |

Pour vous, la procédure de bornage et la procédure de délimitation sont-elles différentes? *

| Oui | Non |
|-----|-----|
| 7 | 4 |

Délimitation du domaine public routier

Disposez-vous d'un plan d'alignement? *

| Oui | Non |
|-----|-----|
| 11 | 0 |

Si oui, de quand date ce plan?

| Date |
|-----------------|
| 1987 |
| 04 octobre 2013 |

Recevez-vous des demandes d'arrêtés individuels d'alignement de la part des géomètres experts? *

| Oui | Non |
|-----|-----|
| 10 | 1 |

Si oui, délivrez-vous ces arrêtés d'alignement?

| Oui | Non | Pas de réponse |
|-----|-----|----------------|
| 6 | 3 | 2 |

Saviez-vous que "l'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait la demande" (article L112-4 du Code de la Voirie Routière)? *

| Oui | Non |
|-----|-----|
| 9 | 2 |

Recevez-vous des plans de délimitation du domaine public réalisés par des géomètres experts? *

| Oui | Non |
|-----|-----|
| 9 | 2 |

Validez-vous ces plans en général? *

| Oui | Non |
|-----|-----|
| 8 | 3 |

Si oui, joignez-vous un arrêté d'alignement individuel à ce plan?

| Oui | Non | Pas de réponses |
|-----|-----|-----------------|
| 3 | 4 | 4 |

Généralement, pour quelle raison ne délivrez vous pas d'arrêté individuel d'alignement?

| Réponses |
|---|
| La commune a approuvé un plan d'alignement partiel, nous avons très peu de demandes d'alignement. |
| C'est à la demande. |
| Absence de plan d'alignement sur la commune. |
| La commune n'a pas établi de plans généraux d'alignement... |

Si l'arrêté individuel d'alignement était intégré à un procès verbal et à un plan que réaliserait le géomètre expert, valideriez vous celui-ci ? *

| Oui | Non |
|-----|-----|
| 8 | 3 |

Faites vous entièrement confiance au géomètre expert lorsque celui-ci propose une limite de fait entre le domaine public et le domaine privé? *

| Oui | Non |
|-----|-----|
| 7 | 4 |

Pour vous à quelle procédure sont soumis les chemins ruraux? *

| Procédure de bornage | Procédure de délimitation |
|----------------------|---------------------------|
| 9 | 2 |

Délimitation des immeubles publics bâtis ou non bâtis

Quelle procédure est généralement privilégiée lorsque la limite entre un immeuble public et un immeuble privé doit être déterminée? *

| Procédure de bornage | Procédure de délimitation |
|----------------------|---------------------------|
| 7 | 4 |

Cette délimitation est donc opérée: *

| De manière unilatérale | De manière contradictoire |
|------------------------|---------------------------|
| 6 | 5 |

ANNEXE 6

NOTE EXPLICATIVE

ASSOCIATION OUVRIERE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

NOTE EXPLICATIVE

Nous avons été mandatés par « L'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France » afin de procéder à la délimitation de leur domaine privé en bordure du domaine public routier.

Dans un premier temps, nous avons dressé un plan de délimitation du domaine public, établi sur la base du plan cadastral, que nous avons fait parvenir à Marseille Provence Métropole pour validation.

Ce plan n'ayant pas été validé, nous avons pris contact avec leur service.

M. GIRAUD, que nous avons rencontré le 22 avril 2014 nous a informé de la possibilité de définir deux limites distinctes de celle proposée.

La première solution correspondrait à un alignement décalé par rapport à la bordure de chaussée et la deuxième à un alignement au nu du mur et au nu des bâtis existants.

Documents transmis :

Ces solutions ne nous satisfaisant pas totalement, nous avons alors poursuivi nos recherches.

Les actes que M. STEPHANAKIS nous a fait parvenir sont les suivants :

- Un bail emphytéotique reçu par Maître CACHIA, notaire à Marseille en date du 04 janvier 1967.
- Un acte de vente entre M. et Mme NOIREL et « L'Association Ouvrière des Compagnons de Devoir du Tour de France » reçu par Maître CACHIA, notaire à Marseille en date du 01 octobre 1953.

L'acte du 04 janvier 1967 fait état d'un plan de masse dressé par Y. M. FROIDEVAVX, F. LIOGIER et I. YARMOLA, architectes à Paris et annexé à ce bail.

Après analyse de ce plan, nous constatons qu'en 1966 un alignement avait été délivré, et que cet alignement correspond sensiblement à la bordure chaussée comme reporté sur le plan joint.

Nous notons, également, la présence d'une zone de stationnement privée située entre cet alignement et le bâtiment projeté.

Choix envisageables :

Actuellement trois choix sont possibles. Les deux premiers sont proposés par MPM :

- Choix n°1 : Accepter l'alignement décalé de 1.77 m par rapport à la bordure de chaussée.
Cela entraînerait la cession de cette bande de 1.77 m à MPM, ainsi que les réseaux enterrés situés dans cette emprise.
- Choix n°2 : Accepter l'alignement au nu du mur et aux nus des bâtis, ce qui équivaut à céder la totalité du trottoir, des parkings et des réseaux enterrés à MPM.
- Choix n°3 : Faire valider à MPM l'ancien alignement correspondant à la bordure de chaussée.

Le choix n°1 ne correspond, ni à l'alignement précédemment défini en 1966, ni à un alignement de fait. Il est donc attaquant d'un point de vue juridique.

Le choix n°2, pourrait correspondre à une limite de fait. Il reviendrait à intégrer dans le domaine public les réseaux enterrés et les places de stationnement.

Le choix n°3, correspond à l'alignement accepté dans le cadre du permis de construire établi en 1966. Il correspond sensiblement à la bordure de chaussée.

Analyse des différents choix :

Le choix n°1, bien qu'il soit attaquant d'un point de vue juridique est peut-être le plus intéressant.

Il permettrait de transférer les réseaux situés dans cette emprise à MPM. Si MPM délivre cet alignement à 1.77 m de la bordure de chaussée, MPM reconnaît alors que ce terrain fait parti de son domaine public en surface et en tréfonds.

Les réseaux enterrés feraient alors partis du domaine public, ce qui obligerait MPM à les entretenir. Il faudra toutefois procéder à une régularisation foncière soumise à indemnisation de la part de MPM.

Le choix n°2 est peu envisageable car le parc de stationnement serait alors transféré dans le domaine public. Compte tenu du plan masse de 1966 définissant avec précision l'alignement, de l'usage privé de stationnement (panneaux...). De plus, la présence d'un balcon en surplomb réfute cet alignement étant donné qu'il est impossible d'établir une construction sur l'emprise du domaine public. Cette solution préconisée par MPM n'est pas défendable.

Dans le cas où cette solution serait choisie, il sera également nécessaire de réaliser une régularisation foncière et MPM devra indemniser le propriétaire de la perte de cette partie de terrain.

Le choix n°3 correspond à l'alignement actuel. Cependant, il ne semble pas satisfaire MPM et engendrer un problème de circulation piétonne.

Cela pourrait être mis en avant par ces derniers, en invoquant la cause d'utilité publique. De plus l'entretien des réseaux enterrés reste alors à la charge de « L'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France ».

Conclusion :

En fonction du choix concernant la délimitation du terrain par rapport à ce domaine public, nous prendrons les dispositions nécessaires afin d'aboutir à cette délimitation.

Parcelle 27

Parallèlement, nous avons constaté que la parcelle cadastrée section A n°27 appartenait à « l'Association Culturelle Notre Dame des Apôtres ».

La procédure, afin de déterminer la limite entre celle-ci et le terrain concerné, est celle du bornage contradictoire.

Pour déterminer cette limite, il sera donc nécessaire de convoquer en bornage contradictoire les propriétaires de cette parcelle.

Fait à Marseille, le 20 mai 2014

Mme Nathalie MARTI

ANNEXE 7

PLAN DE DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC - PROPOSITIONS DE LIMITES

MARTI & OMBRE
 GEOMETRES-EXPERTS
 Membres de L'Ordre des Géometres-Experts
 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
 Tél: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70
 35 Avenue Jean-Jaures - 83640 SAINT-ZACHARIE
 Tél: 04.42.32.60.81 Fax: 04.91.88.06.70
 E-MAIL: cabmartiombre.ge@free.fr



ASSOCIATION OUVRIERE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

SAINT JEAN DU DESERT

MARSEILLE

PLAN DE DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC PROPOSITIONS DE LIMITES



ECHELLE 1/250

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| 18-19-21 AVRIL 2006 | LEVE INITIAL |
| 20 MAI 2014 | DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC |
| DOSSIER N°: | 11230 |

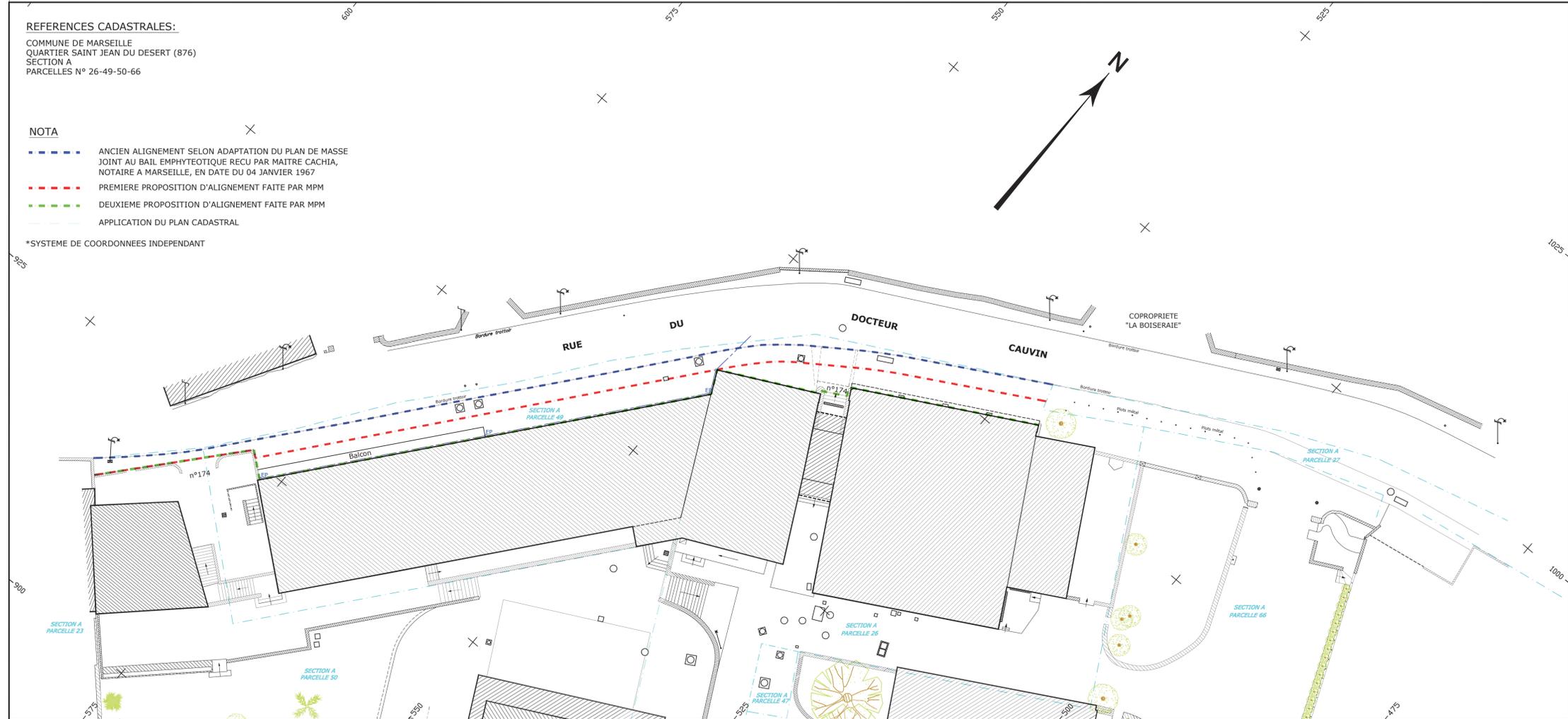
REFERENCES CADASTRALES:

COMMUNE DE MARSEILLE
 QUARTIER SAINT JEAN DU DESERT (876)
 SECTION A
 PARCELLES N° 26-49-50-66

NOTA

- - - - ANCIEN ALIGNEMENT SELON ADAPTATION DU PLAN DE MASSE JOINT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE RECU PAR MAITRE CACHIA, NOTAIRE A MARSEILLE, EN DATE DU 04 JANVIER 1967
- - - - PREMIERE PROPOSITION D'ALIGNEMENT FAITE PAR MPM
- - - - DEUXIEME PROPOSITION D'ALIGNEMENT FAITE PAR MPM
- - - - APPLICATION DU PLAN CADASTRAL

*SYSTEME DE COORDONNEES INDEPENDANT



ANNEXE 8

PROCES-VERBAL DE DELIMITATION

**PROCES VERBAL
DE DELIMITATION DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES**

**A la requête de « L'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France »,
je, soussignée Mme Nathalie MARTI, Géomètre-Expert à Marseille, inscrit au tableau du conseil
régional de Marseille sous le numéro 04702,
ai été chargée de mettre en œuvre la procédure de délimitation de la propriété de la personne
publique, en l'occurrence la voirie communale nommée « Rue du Docteur Cauvin», non
cadastrée
et dresse en conséquence le présent procès-verbal.**

Article 1 : Désignation des parties :

Personne publique

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM)
Propriétaire de la voie nommée Rue du Docteur Cauvin, non cadastrée mais représentée sur le plan
cadastral quartier Saint Jean du Désert (876) section A.

Représentée par M. Philippe GIRAUD

Propriétaire riverain concerné :

Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France
Dont le siège social se situe 82 Rue de l'Hôtel des Ville, 75004 Paris
Propriétaire des parcelles cadastrées section A parcelles 26, 49 et 50
Au regard de l'acte de vente dressé le 1^{er} octobre 1953 par Me CACHIA Notaire à Marseille, et publié
au fichier immobilier le 19 octobre 1953, vol 1967 n° 17.

Représentée par MM. M. Christian PONS, directeur de l'Association Ouvrière des Compagnons du
Devoir du Tour de France, M. Jean Jacques COLLÉ, responsable régional de l'Association Ouvrière
des Compagnons du Devoir du Tour de France et M Damien CANNONE, Prévôt de la Maison de
Marseille

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de délimitation a pour objet de fournir à la personne publique les éléments pour
lui permettre :

- D'une part, de fixer de manière certaine les limites de propriété séparatives communes et les
points de limites communs,
- D'autre part, de constater la limite de fait, par décision unilatérale, correspondant à l'assiette
de l'ouvrage routier, y compris ses annexes s'il y a lieu,

entre :

la voie communale affectée de la domanialité publique artificielle
nommée Rue du Docteur Cauvin sise commune de Marseille, non cadastrée

et

la propriété privée riveraine cadastrée : Section A parcelles 26, 49 et 50

Le présent procès-verbal est destiné à être annexé à l'arrêté d'alignement individuel correspondant conformément à l'article L.112-1 du code de la voirie routière.

Cet arrêté est pris par la personne publique propriétaire ou gestionnaire du bien affecté de la domanialité publique.

Les opérations de délimitation de la propriété des personnes publiques, l'arrêté et le présent procès-verbal devront être notifiés par la personne publique au géomètre-expert auteur des présentes ainsi qu'à tout propriétaire riverain concerné.

Dans le cas où la procédure ne serait pas menée à son terme, la personne publique devra en informer le géomètre expert.

Article 3 : Réunion contradictoire

Après avoir pris la convenance de M. Philippe GIRAUD par téléphone et confirmée par courrier, la réunion contradictoire fut fixé au 3 juin 2014 à 16h.

Au jour et heure dits, étaient présents :

- M. Philippe GIRAUD, représentant de MPM
- M. Christian PONS, directeur de l'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France
- M. Jean Jacques COLLÉ, responsable régional de l'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France
- M Damien CANNONE, Prévôt de la Maison de Marseille
- M. Stephan STEPHANAKIS, architecte expert

Au jour et heure dits, étaient absents :

- Néant

Afin de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique et les droits des personnes privés, l'organisation d'une réunion contradictoire sur le terrain est nécessaire.

Article 4 : Eléments analysés pour la définition des limites

Les titres de propriété et en particulier :

- L'acte mentionné à l'article 1 ne comporte que la seule désignation cadastrale

Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :

- Un plan de masse datant du 29 juin 1966 faisant mention d'un alignement à la bordure de la chaussée, annexé à un acte de bail emphytéotique reçu par Maître CACHIA notaire à Marseille en date du 4 janvier 1967.
- Un plan topographique réalisé par le Cabinet MARTI et OMBRE datant d'avril 2006.

Les parties présentes ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

Les signes de possession et en particulier :

- La bordure délimitant la chaussée de la zone de stationnement
- Les regards des réseaux privés de pluvial et d'eaux usées
- Le balcon surplombant la zone de stationnement
- Les panneaux indiquant un stationnement privé

- Les panneaux signalétiques
- Le traitement des enrobés dans la zone de stationnement

Les dires des parties repris ci-dessous :

- M. Philippe GIRAUD, représentant de la CUMPM déclare que d'après ses observations la zone de stationnement est assimilée à du domaine public.
- M. Jean Jaque COLLÉ déclare que cette zone de stationnement a toujours été entretenue par l'Association Ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France et que des réseaux privés existent en tréfonds

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

- La limite de propriété ancestrale se situe au niveau de la bordure chaussée.
- L'assiette de l'ouvrage constatée pourrait correspondre à l'emprise de la chaussée actuelle
- Le plan de 1966 définit un alignement sensiblement équivalent à la limite de la chaussée
- Ce plan définit la zone entre la bordure et le bâtiment comme une zone privative de stationnement
- Aucune régularisation foncière n'a été établie à ce jour

Article 5 : Définition de la limite de propriété foncière

A l'issue

- de la réunion contradictoire
- de l'analyse des signes de possession constatés, des documents cités ci-dessus, de l'état des lieux.

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,

Les termes de limites :

B.1 à B.12 ont été reconnus.

Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié par la personne publique au propriétaire riverain concerné, et purgé des délais de recours.

La limite de propriété objet du présent procès-verbal de délimitation est fixée suivant la ligne :
B.1 (Angle de mur), B.2 (Clou), B.3 (Clou), B.4 (Clou), B.5 (Clou), B.6 (Clou), B.7 (Clou), B.8 (Clou), B.9 (Clou), B.10 (Clou), B.11 (Clou), B.12 (Clou).

Nature des limites:

B.1 et B.12, la limite de la propriété privée est matérialisée par la bordure trottoir

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Article 6 : Définition de la limite de fait

A l'issue du constat de l'assiette de l'ouvrage public existant

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,

La limite de fait du domaine public ne correspond pas à la limite de propriété :

Les repères nouveaux DP.1 à DP.9 ont été implantés. Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

Les termes de limites :

DP.1 à DP.9 ont été reconnus.

Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

La limite de fait-est identifiée suivant la ligne :

DP.1 (Angle du mur), DP.2 (Angle du mur), DP.3 (Clou à 0.82 m de l'angle du mur), DP.4 (Angle du bâti), DP.5 (Clou), DP.6 (Clou), DP.7 (Clou), DP.8 (Clou), DP.9 (Clou).

Nature des identifiants:

Entre les points DP.1 et DP.2, la limite de fait est situé au nu du mur

Entre les points DP.2 et DP.3, la limite de fait est situé au nu du mur

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position de la limite de fait.

Article 7 : Régularisation foncière

La présente délimitation a permis de mettre en évidence la discordance entre la limite foncière et la limite de fait de l'ouvrage public :

- Si les parties s'accordent sur une régularisation foncière, le transfert de propriété devra être effectué par acte translatif authentique, notarié ou administratif.
- Si les parties s'accordent sur une occupation temporaire, la personne publique sera amenée à rédiger une autorisation d'occupation temporaire

Article 8 : Mesures permettant le rétablissement des limites

Définition littérale des points d'appuis : Voir tableau de coordonnées

Article 9 : Observations complémentaires

RAS

Article 10 : Rétablissement des bornes ou repères

Le cas échéant, la remise en place des bornes ou repères disparus définissant la limite de propriété dont le rétablissement est sans équivoque et sans aucune interprétation des documents ou mesures existants devra être faite par un géomètre expert.

Ces bornes ou repères préalablement définis dans le présent procès-verbal seront rétablis sous réserve d'avoir été confirmés :

- soit par l'arrêté auquel il est destiné en cas de concordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public,
- soit par l'acte translatif authentique, notarié ou administratif en cas de discordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public.

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procédera au rétablissement des dites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera certificat. Ce certificat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

Ce certificat sera notifié à la personne publique et aux propriétaires riverains.

Article 11 : Clauses générales

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal de délimitation dans la base de données GEOFONCIER mise en place par l'Ordre des Géomètres-Experts, suivant les dispositions du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié organisant la profession de Géomètre-Expert. Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout Géomètre Expert qui en ferait la demande.

En référence à l'article L111-5-3 du Code de l'urbanisme, en cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le notaire, l'existence du présent procès-verbal et de l'arrêté auquel il est destiné.

Fait à Marseille le 5 juin 2014

Le géomètre-expert soussigné auteur des présentes

Cadre réservé à l'administration :

Document annexé à l'arrêté en date du

ANNEXE 9

PLAN DE DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC - DEFINITION DE LA LIMITE DE PROPRIETE
FONCIERE ET DE LA LIMITE DE FAIT

MARTI & OMBRE
 GEOMETRES-EXPERTS
 Membres de L'Ordre des Géometres-Experts
 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE
 Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70
 35 Avenue Jean-Jaures - 83640 SAINT-ZACHARIE
 Tel: 04.42.32.60.81 Fax: 04.91.88.06.70
 E-MAIL: cabmartombre.ge@free.fr



ASSOCIATION OUVRIERE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

SAINT JEAN DU DESERT

MARSEILLE

PLAN DE DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC DEFINITION DE LA LIMITE DE PROPRIETE FONCIERE DE B.1 A B12 DEFINITION DE LA LIMITE DE FAIT DE DP.1 A DP.9



ECHELLE 1/250

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| 18-19-21 AVRIL 2006 | LEVE INITIAL |
| 05 JUN 2014 | DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC |
| DOSSIER N°: | 11230 |

REFERENCES CADASTRALES:

COMMUNE DE MARSEILLE
 QUARTIER SAINT JEAN DU DESERT (876)
 SECTION A
 PARCELLES N° 26-49-50-66

NOTA

- LIMITE DE PROPRIETE FONCIERE CONFORME AU PLAN DE MASSE JOINT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE RECU PAR MAITRE CACHIA, NOTAIRE A MARSEILLE, EN DATE DU 04 JANVIER 1967
- LIMITE DE FAIT
- APPLICATION DU PLAN CADASTRAL

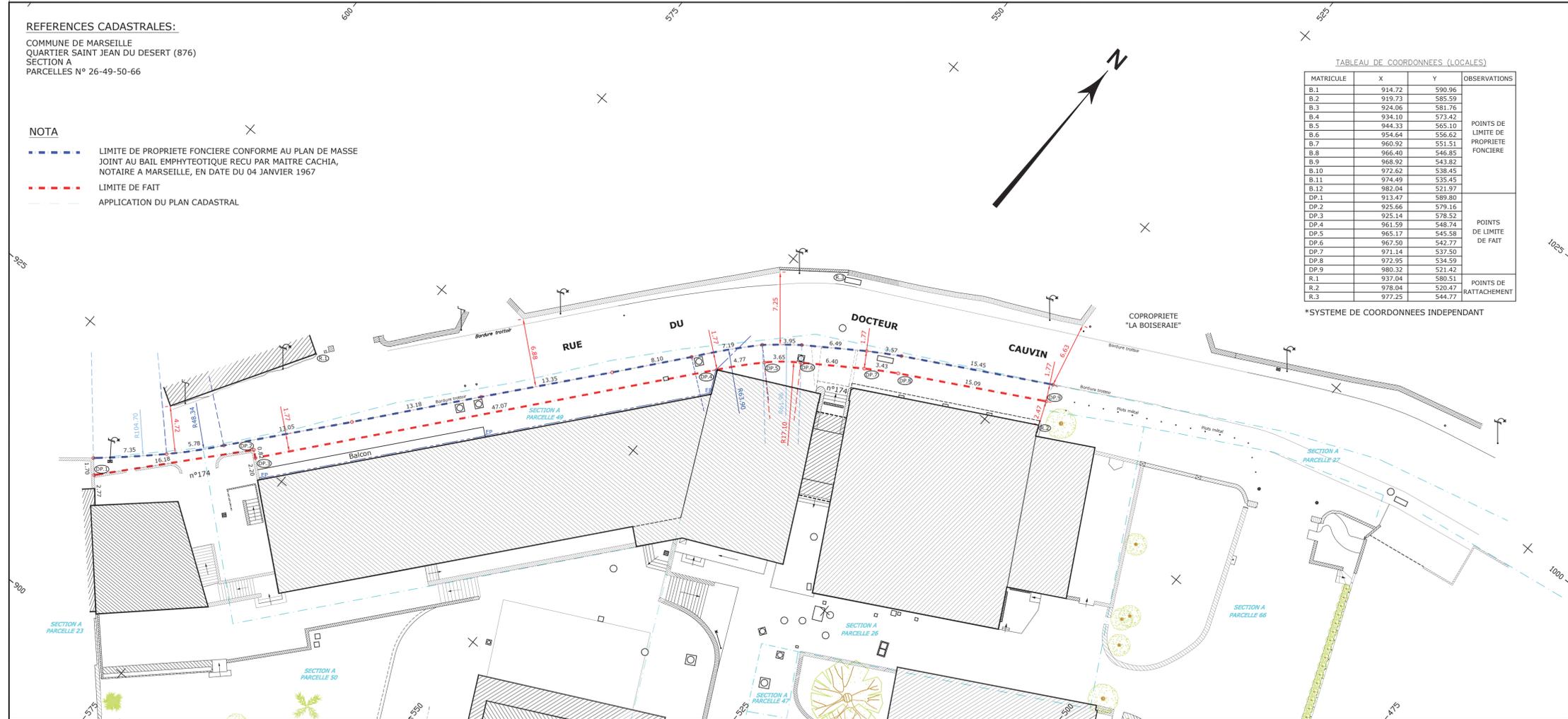


TABLEAU DE COORDONNEES (LOCALES)

| MATRICULE | X | Y | OBSERVATIONS |
|-----------|--------|--------|--|
| B.1 | 914.72 | 590.96 | POINTS DE LIMITE DE PROPRIETE FONCIERE |
| B.2 | 919.73 | 585.59 | |
| B.3 | 924.06 | 581.76 | |
| B.4 | 934.10 | 573.42 | |
| B.5 | 944.33 | 565.10 | |
| B.6 | 954.64 | 556.62 | |
| B.7 | 960.92 | 551.51 | |
| B.8 | 966.40 | 546.85 | |
| B.9 | 968.92 | 543.82 | |
| B.10 | 972.62 | 538.45 | |
| B.11 | 974.49 | 535.45 | |
| B.12 | 982.04 | 521.97 | |
| DP.1 | 913.47 | 589.80 | POINTS DE LIMITE DE FAIT |
| DP.2 | 925.66 | 579.16 | |
| DP.3 | 925.14 | 578.52 | |
| DP.4 | 961.59 | 548.74 | |
| DP.5 | 965.17 | 545.58 | |
| DP.6 | 967.50 | 542.77 | |
| DP.7 | 971.14 | 537.50 | |
| DP.8 | 972.95 | 534.59 | |
| DP.9 | 980.32 | 521.42 | |
| R.1 | 937.04 | 580.51 | POINTS DE RATTACHEMENT |
| R.2 | 978.04 | 520.47 | |
| R.3 | 977.25 | 544.77 | |

*SYSTEME DE COORDONNEES INDEPENDANT

ANNEXE 10

ARRETE D'ALIGNEMENT INDIVIDUEL

DEPARTEMENT DE

COMMUNE DE

ARRETE INDIVIDUEL D'ALIGNEMENT

N° *(Partie à remplir par la personne publique)*

LE *(personne publique délivrant cet arrêté)* *(Partie à remplir par la personne publique)*

Vu la demande en date du par laquelle M. / Mme,
demeurant, demande l'alignement de sa propriété sise
..... et cadastrée commune de section parcelle
au droit de la voie communale/ départementale / régionale... nommée
« », commune de

Vu les textes suivants étudiés par le géomètre expert : *(préciser si possible l'article utilisé)*

Vu le code de la voirie routière

Vu le code de la route

Vu le code des collectivités territoriales

Vu le code général de la propriété des personnes publiques

..... *(préciser les autres codes, articles, lois... utilisés lors de cette procédure)*

Vu l'état des lieux

Vu les textes suivant étudiés par la personne publique : *(Partie à remplir par la personne publique)*

Vu

Vu

Vu

Vu

ARRETE

Article 1 : Alignement

L'alignement du fait du Domaine public routier au droit de la parcelle cadastrée,
sise le long de la voie, sur la commune de
est délivré tel que le précise le procès verbal de délimitation de la propriété des personnes
publique réalisé par M. / Mme Géomètre Expert à

Voir document annexé

Article 2 : Délai

L'arrêté d'alignement est valable tant qu'un fait nouveau ne vient pas modifier l'état des
lieux. En cas de modifications avérées, il sera nécessaire de réaliser une nouvelle demande
d'arrêté.

Article 3 : Formalités d'urbanisme

Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de procéder, si nécessaire, aux formalités
d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme notamment dans ses articles L421-1 et
suivants.

Si des travaux en limite de voie sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le
bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

Article 4 : Prescriptions particulières

La délimitation des limites du domaine privé par rapport aux propriétés riveraines est
effectuée selon les règles traditionnelles du bornage.

La délimitation du domaine public est réalisée par l'administration de manière unilatérale

Observations de la personne publique :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fait à, le

Diffusion :

- Bénéficiaire de cet arrêté
- Personne publique ayant délivré cet arrêté

Annexe :

- Procès-verbal de délimitation de la propriété des personne publique réalisé par M. /
Mme Géomètre Expert à

ANNEXE 11

PROCES-VERBAL DE CARENCE

PROCES-VERBAL DE CARENCE

Affaire : Délimitation de la propriété/parcelle

Adresse de la parcelle

A la requête de M. / Mme, nous avons essayé de mettre en œuvre la délimitation de sa/leur propriété privée cadastrée commune de section parcelle au droit de la voirie communale/départementale/régionale... nommée « » cadastrée commune section parcelle/non cadastrée.

La voirie précédemment citée faisant partie de votre domaine public, nous vous avons sollicité afin que vous procédiez à la délimitation de ce bien de façon unilatérale et que vous dressiez un arrêté d'alignement.

Nous vous avons aussi, par la même occasion, convoqués à une réunion contradictoire sur le terrain en date du par lettre recommandée avec accusé de réception/lettre simple. Cette réunion avait pour but de déterminer la limite de propriété foncière et la limite de fait entre la propriété de M. / Mme et la voirie « ».

N'ayant obtenu aucune réponse de votre part au sujet de ces deux demandes, nous tenions à vous rappeler que d'après l'article L. 112-4 du Code de la Voirie Routière :

« L'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait le demande ».

En application de cet article, vous êtes dans l'obligation de délivrer cet arrêté.

En cas de non délivrance avérée de cet arrêté d'alignement, vous engagerez votre responsabilité et M. / Mme pourra/pourront vous assigner en justice ce qui permettra d'ouvrir droit à indemnité.

Fait à

Le

Signature

ANNEXE 12

DEMANDE DE DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

Demande de délimitation du domaine public

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître la limite de votre propriété au droit du domaine public

Cadre réservé à la personne publique

Numéro de dossier :

.....

La présente demande à été reçue auprès des services concernés

Le

Cachet et signature

1 – Identité du demandeur

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Date et lieu de naissance

Date : Commune :

Département : Pays :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale Madame Monsieur

Nom : Prénom :

2 – Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :@.....

3 – Le terrain

Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre demande de délimitation.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro (si votre délimitation porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) :

4 – Personne publique concernée :

Personne publique concernée par cette délimitation :

.....

5 – Limite concerné par cette délimitation **Délimitation entre une propriété privée et une voirie appartenant à un domaine public**

Nom de la voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : _ _ _ _ _ BP : _ _ _ Cedex : _ _

Cadastree : section et numéro Non cadastrée

 Délimitation entre une propriété privée et une parcelle appartenant à un domaine public

Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : _ _ _ _ _ BP : _ _ _ Cedex : _ _

Références cadastrales : section et numéro

6 – Pièces à joindre à votre demande

Pièce 1 - Un plan de situation (une échelle du 1/25000 pouvant être retenue pour un terrain situé en zone rurale et à une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 pour un terrain situé en ville)

Pièce 2 - Un plan cadastral (à une échelle permettant de voir l'ensemble des terrains concernés par cette délimitation)

Pièce 3 - Un plan d'état des lieux avec une proposition de limite de fait et limite foncière cotées par rapport à des éléments fixes existants et définie en coordonnées

Pièce 4 - Une note explicative décrivant la raison de cette demande (vente du terrain, construction en bordure de limite ...)

7 – Cadre réservé à la personne publique

Accord sur la limite proposée

Désaccord sur la limite proposée, proposition de limite faite par la personne publique :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8 – Engagement du demandeur

Je certifie exacte les informations mentionnées ci-dessus.

À :

Le :

Signature du demandeur

RESUME

Actuellement, les géomètres experts sont confrontés à des difficultés concernant la délimitation du domaine public.

Même si le domaine public est mieux défini depuis la mise en place du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, sa délimitation n'est pas assez détaillée.

Malgré la codification de la procédure de délimitation du domaine public routier, obtenir les documents nécessaires, en l'occurrence l'arrêté d'alignement auprès de la personne publique, est assez compliqué.

C'est pourquoi, il est intéressant d'étudier des évolutions possibles pour ces différentes procédures, au travers des procès-verbaux de délimitation de la propriété des personnes publiques élaborés par l'Ordre des Géomètres Experts, et de proposer d'autres solutions afin de les simplifier pour les géomètres experts.

Mots-clés : Personne publique, domaine public, domaine privé, limite, délimitation, unilatéral, procès-verbal de délimitation, alignement, arrêté d'alignement, géomètre expert.

ABSTRACT

Presently surveyors are confronted with difficulties related to the delimitation of the public domain.

Even if the public domain is better defined now with the establishment of the general code of the property of public entities, its delimitation is not detailed enough.

Despite the codification of the procedure of delimitation of public roads domain, getting the necessary documents, particularly the alignment order, from the public entity, is quite complicated.

Therefore, it is interesting to study the possible changes for these different procedures, through minutes of delimitation of the property of public entities elaborated by the French Surveyor's Order, and to propose other solutions in order to simplify them for surveyors.

Keywords: public entity, public domain, private domain, boundary, delimitation, unilateral, minutes of delimitation, alignment, alignment order, surveyor.